



ទីក្រុងសៀរអាតុល (City of Seattle)  
ក្រសួងរចនា, សំណង់និងស៊ុរយោដី  
កំណត់ហេតុជំនួយចំពោះអតិថិជន

# 604A

## ច្បាប់នៃក្រុងសៀរអាតុលស្តីពី ការថែរក្សានិងការជួសជុលអគារ

ខែកក្កដា 2001

**ក្រដាសបកប្រែ**  
ដើម្បីស្រាវជ្រាវនិងការងារនេះជាភាសាដូចតទៅនេះ ចូរទូរស័ព្ទលេខ  
(206) 684-7899: ភាសាខ្មែរ, ចិន, កូរ៉េ, លាវ, រុស្ស៊ី, សូម៉ាលី,  
ស្បែនីស្ក, តាហ្គាឡុក ហើយនិងវៀតណាម ។

ក្រសួងរចនា, សំណង់និងស៊ុរយោដី (Department of Design, Construction and Land Use-DCLU) ចាត់ចែងនិងដាក់ឱ្យអនុវត្តប្រព័ន្ធច្បាប់ថែរក្សា ទីលំនៅនិងអគារ (SMC 22.200 - 22.208) និងច្បាប់ក្រុងជាច្រើនទៀតដែលមាន ឥទ្ធិពលលើម្ចាស់ផ្ទះនិងអ្នកជួលផ្ទះ ។ បុគ្គលិកនៅក្នុងមជ្ឈមណ្ឌលផ្តល់ការអនុលោម តាមរបស់ DCLU ជួយអ្នកជួលផ្ទះនិងម្ចាស់ផ្ទះឱ្យយល់ពីការគំរូនៃប្រព័ន្ធច្បាប់របស់ ក្រុង ។

កំណត់ហេតុជំនួយចំពោះអតិថិជនជាសេចក្តីណែនាំទូទៅនៃច្បាប់ក្រុងសៀរអាតុលស្តីពីការថែរក្សានិងការជួសជុលអគារ ។ ដើម្បីរកព័ត៌មានជាក់លាក់ស្តីពីការគំរូនៃប្រព័ន្ធច្បាប់ខាងទីលំនៅ ចូរមើលប្រព័ន្ធច្បាប់ខាងការថែរក្សាទីលំនៅនិងអគារ ឬទាក់ទងក្រសួង៖

**Department of Design,  
Construction and Land Use (DCLU)**  
Compliance Service Center  
700 Fifth Avenue, Suite 2000  
Seattle, WA 98104-5070  
**ទូរស័ព្ទលេខ: (206) 684-7899**

មាត្រាច្បាប់រដ្ឋស្តីពីគុណភាពស្នាក់នៅ/អ្នកជួលផ្ទះនៅក្នុងតំបន់ (RCW 59.18) ក៏ បង្កើតសិទ្ធិនិងការទទួលខុសត្រូវសំរាប់អ្នកជួលផ្ទះនិងម្ចាស់ផ្ទះផងដែរ ។ ដើម្បីរកព័ត៌មានកាន់តែល្អិតល្អន់ថែមទៀតអំពីច្បាប់របស់រដ្ឋ ចូរទាក់ទងអង្គការមួយនៃអង្គការដែលចុះរាយនៅខាងចុងនៃព្រឹត្តិបត្រនេះ ។

### តើអាជ្ញាធរក្រុងគំរូឱ្យម្ចាស់ទ្រព្យសំរាប់ជួលធ្វើអ្វីខ្លះ

នៅក្រោមប្រព័ន្ធច្បាប់ថែរក្សាទីលំនៅនិងអគារ ម្ចាស់អគារនៅក្នុងក្រុងសៀរអាតុលមានកាតព្វកិច្ចត្រូវផ្តល់លក្ខណៈរស់នៅដែលមានសុវត្ថិភាព, ស្អាតបាតនិងសន្តិសុខ ។ ជាទូទៅ ម្ចាស់អគារមានការទទួលខុសត្រូវដើម្បី៖

- រក្សាអគារនិងបរិវេណជុំវិញឱ្យបានសមរម្យសំរាប់ជាទីរស់នៅរបស់មនុស្សនិងរក្សាកន្លែងទាំងនោះឱ្យស្អាតនិងមានសុវត្ថិភាពសមរម្យ ។
- ផ្តល់ការត្រួតមើលការពាររឿងសត្វល្អិត, ពង្រកសត្វកកេរ្តិ៍ឆ្កាញ, និងសត្វចង្រៃដទៃទៀត ។
- ថែរក្សាផ្នែកសំណង់ទាំងអស់ (ដំបូល, ជញ្ជាំង និងគ្រឹះរបស់អគារ) និងរក្សាអគារនោះឱ្យមាំទំលំនិងធាតុអាកាស ។
- ថែរក្សាឧបករណ៍និងគ្រឿងប្រើប្រាស់ក្នុងផ្ទះខាងអគ្គិសនី, ខាងទឹក, ខាងកំដៅទាំងអស់និងឧបករណ៍ដទៃទៀតដែលផ្តល់ឱ្យដោយម្ចាស់អគារ ។
- ផ្តល់ជួសជុលរាមគ្រប់គ្រាន់និងរៀបចំការយកសំរាមទៅចោល ។
- ស្តីពីការទទួលខុសត្រូវសំរាប់កំដៅរបស់អគារដែលជួល ចូររក្សាកំដៅធាតុនៅពេលថ្ងៃ (ម៉ោង 7 ព្រឹកទៅដល់ម៉ោង 10 កន្លះល្ងាច) មិនឱ្យតិចជាង 65 អង្សាហ្វារិនហាយ ហើយនិងកំដៅធាតុនៅពេលយប់មិនឱ្យតិចជាង 58 អង្សាហ្វារិនហាយ ចាប់ពីខែកញ្ញាដល់ខែមិថុនា ។
- ប្តូរគ្រឿងសោរនិងកូនសោរក្នុងទីស្នាក់អាស្រ័យរយៈពេលវែង នៅពេលមានការផ្លាស់អ្នកជួលផ្ទះ និងផ្តល់សោរទ្វារចូលទៅឱ្យអ្នកជួល ។
- តម្លើងប្រដាប់ឱ្យសញ្ញាពេលមានផ្សែងភ្លើង ។

ម្ចាស់អគារមិនទទួលខុសត្រូវចំពោះការជួសជុលដើម្បីលំអរ ដូចជាការដាក់កំរាលថ្មនិងលាបថ្មថ្មីបន្ទាប់ពីការជួលនិយ្យ។ បុគ្គលិកនៃមជ្ឈមណ្ឌលផ្តល់ការអនុលោមតាមរបស់ DCLU អាចឆ្លើយនិងសំនួរអំពីថាតើម្ចាស់ផ្ទះល្វែងមានការទទួលខុសត្រូវចំពោះការជួសជុលអ្វីជាពិតប្រាកដ ។ ចូរទូរស័ព្ទលេខ (206) 684-7899 ដើម្បីសួររកព័ត៌មាន ។

### ការកត្តាកិច្ចរបស់អ្នកជួលផ្ទះ

អ្នកជួលត្រូវតែមានលក្ខណៈត្រូវតាមការរំពឹងទុកដែលសមហេតុផលរបស់ម្ចាស់ផ្ទះដើម្បីថែរក្សាទីលំនៅដែលជួលនោះឱ្យស្ថិតនៅក្នុងសភាពមានសុវត្ថិភាពនិងស្អាតបាត លើកលែងតែការចាស់ទ្រុឌទ្រោមនិងបែកធ្លុះចេញ ។ ការទទួលខុសត្រូវរបស់អ្នកជួលផ្ទះមានរួមបញ្ចូលទាំង៖

- ការចោលសំរាមត្រូវតាមរបៀបរបប ។
- គិតគូរក្នុងការប្រើគ្រឿងសង្ហារឹមដើរដោយអគ្គិសនីនិងខាងប្រព័ន្ធទឹក ។
- ជួសជុលភ្លាមៗនូវការខូចខាតណាដែលបណ្តាលឡើងដោយអ្នកជួល ឬភ្ញៀវរបស់អ្នកគេ ។

- ផ្តល់ការចូលក្នុងអាគារដោយសមហេតុផលដល់ម្ចាស់ផ្ទះដើម្បីធ្វើការថែរក្សា ជួសជុលនិងត្រួតពិនិត្យច្បាប់។
- ថែរក្សាប្រដាប់ឲ្យសញ្ញាពេលមានផ្សែងភ្លើងឲ្យនោះដើរល្អ ហើយនិង
- ចៀសវាងមិនស្តុកទុកវត្ថុមានគ្រោះថ្នាក់នៅក្នុងអាគារនិងបរិវេណជុំវិញ។

**វិធីដោះស្រាយដែលមាន បើសិនជាគេត្រូវការកិច្ចជួសជុល**

អ្នកជួលផ្ទះអាចធ្វើអំពើដូចតទៅនេះ បើសិនជាត្រូវការកិច្ចជួសជុល៖

- 1. ទាក់ទងម្ចាស់ផ្ទះ** - ទូរស័ព្ទ ឬផ្ញើសំបុត្រទៅម្ចាស់ផ្ទះគឺជាវិធីធម្មតាដែលអ្នកជួលនិងម្ចាស់ផ្ទះភាគច្រើនដោះស្រាយបញ្ហាអ្វីមួយ។ ក្នុងករណីភាគច្រើនវិធីនេះនឹងដោះស្រាយបញ្ហា ប៉ុន្តែជាញឹកញាប់ ច្បាប់គំរូឲ្យមានសំណូមពរជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ មុនពេលដែលអ្នកជួលអាចប្រើវិធីដោះស្រាយណាមួយទៀតបាន។ ចូរចាំថាត្រូវរក្សាទុកក្រដាសទាក់ទងនឹងអ្វីមួយទាំងអស់។
- 2. រាយការណ៍បញ្ហានោះទៅ DCLU** - បើម្ចាស់ផ្ទះប្តឹងកាត់ចែងការមិនធ្វើ ការជួសជុលក្នុងរយៈពេលសមហេតុផលទេ អ្នកអាចសុំកំណត់ពេលឲ្យមានការត្រួតពិនិត្យដោយក្រសួងរចនាសំណង់និងសុវិយោធិ៍បាន។ បើការជួសជុលជាការល្មើសមួយនៃប្រព័ន្ធច្បាប់ខាងទីលំនៅ អ្នកត្រូវតែមើលនិងគំរូឲ្យម្ចាស់ផ្ទះធ្វើការកែប្រែ។ ចូរមើលផ្នែកបន្ទាប់សំរាប់ការពន្យល់ក្បោះក្បាយថែមទៀត។
- 3. ចូរប្រើវិធីដោះស្រាយឡើងវិញដែលមាន ដោយរួមបញ្ចូលទាំងការជួយជួសជុលដោយខ្លួនឯង, ការសុំរុះសំរួលគ្នា, ការដាក់ថ្លៃឈ្នួលផ្ទះទុកឲ្យភាគីទីបីរក្សាទុករហូតដល់គេបំពេញលក្ខន្តិកៈរួច, ហើយវិធីចុងក្រោយគឺផ្លាស់ប្តូរមាត្រាច្បាប់រដ្ឋវិស្វកម្មស្ថិតិម្ចាស់ផ្ទះ/អ្នកជួលផ្ទះនៅក្នុងតំបន់ (RCW 59.18) បានកំរិតព្រំដែននៃវិធីដោះស្រាយសំរាប់អ្នកជួលនៅក្នុងស្ថានភាពដែលម្ចាស់អាគារមិនបានធ្វើការជួសជុលតាមការគំរូរបស់ប្រព័ន្ធច្បាប់នៅក្នុងកម្មវិធីពេលសមហេតុផល បន្ទាប់ពីគេបានប្រាប់ពីសេចក្តីត្រូវការនោះ។ អ្នកជួលត្រូវតែបង់ថ្លៃឈ្នួលផ្ទះ និងថ្លៃទឹកភ្លើងទាន់ពេលវេលាដើម្បីអនុវត្តវិធីទាំងនេះបាន។ វិធីដោះស្រាយទាំងនេះអាច ជាប់ទាក់ទងជាមួយទំនងខ្លះនៃការកាត់យកប្រាក់បន្ថែមថ្លៃឈ្នួលផ្ទះ។ ទោះជាយ៉ាងនេះក្តី តាមច្បាប់ទូទៅ ដោយគ្រាន់តែកាត់យកថ្លៃឈ្នួលផ្ទះមិនមែនជាវិធីដោះស្រាយគ្រប់គ្រាន់ទេ។ តាមការពិត អ្នកជួលផ្ទះអាចត្រូវគេដេញចេញឈប់ឲ្យនៅដោយសារបញ្ហាមិនបង់ថ្លៃឈ្នួលផ្ទះ។ ច្បាប់រដ្ឋមានវិធានការដាក់លាក់អំពីបញ្ហាធ្វើការកាត់បន្ថយថ្លៃឈ្នួលផ្ទះ ប្រុងប្រយ័ត្នទៅក្នុងគណនីរបស់ភាគីទីបីរហូតដល់គេបានបំពេញលក្ខន្តិកៈរួច។ ដើម្បីរកព័ត៌មានស្តីពីបញ្ហានេះ ចូរទាក់ទងក្រុមមួយនៃក្រុមជំនួយអ្នកជួលដែលមានចុះរាយនៅខាងចុងនៃព្រឹត្តិប័ត្រនេះ។**

**រាយការណ៍បញ្ហានោះទៅ DCLU**

អ្នកជួលអាចរាយការណ៍បញ្ហានោះទៅ DCLU បើម្ចាស់ផ្ទះឬអ្នកកាត់ចែងការមិនធ្វើការជួសជុលក្នុងរយៈពេលសមហេតុផលមួយទេ។ ចូរសរសេរ ទូរស័ព្ទ ឬទៅជួបផ្ទាល់នៅមជ្ឈមណ្ឌលផ្តល់ការអនុលោមតាមរបស់ DCLU ដែលតាំងនៅ ជាន់ទី 19 នៃ Key Tower, 700 Fifth Avenue, Seattle, WA 98104-5070, (206) 684-7899។

- ចូរទូរស័ព្ទទៅ DCLU ដើម្បីរាយការណ៍ពីបញ្ហានោះបើម្ចាស់អាគារឬអ្នកកាត់ចែងការមិនធ្វើយតបចំពោះសំណូមពរឲ្យជួសជុលទេ ហើយការប្តឹងគឺហាក់ដូចជាមធ្យោបាយតែមួយទៀតដែលនៅសល់។ ឈ្មោះរបស់អ្នកនឹងត្រូវគេលាក់ការណ៍ បើអ្នកធ្វើសំណូមពរថែបនេះមែន។
- ចូរបញ្ជាក់អ្វីៗទាំងអស់ដែលត្រូវការឲ្យគេត្រួតពិនិត្យមើលនិងឲ្យម្ចាស់យ៉ែដ្ឋាននៃអាគារនេះដោយរួមទាំងលេខអាគារផង។
- ប្រាប់លេខទូរស័ព្ទផងនៅពេលដែលសុំជំនួយពី DCLU ដើម្បីក្រសួងអាចទូរស័ព្ទធ្វើការរៀបចំពេលសំរាប់ការត្រួតពិនិត្យមើល។ ជនដែលស្នើសុំជំនួយនេះគួរនៅបង្ហាញខ្លួនក្នុងរយៈពេលនៃការត្រួតពិនិត្យមើលនេះ។
- បើអ្នកត្រូវតែមើលរកឃើញការល្មើសច្បាប់ អ្នកត្រូវតែមើលនិងរៀបចំធ្វើសំបុត្រដំណឹងមួយដែលបង្ហាញប្រាប់ថាគេត្រូវធ្វើការជួសជុលនៅពេលណា ប្រាប់ដំណឹងដល់ភាគីដែលទទួលខុសត្រូវនៃការបំពានច្បាប់នេះ ហើយនិងបិទសំបុត្រប្រកាសនៅលើអាគារនោះ។
- ជាទូទៅ ពេលសំរាប់ការអនុវត្តតាមច្បាប់គឺពី 30-60 ថ្ងៃ យោងទៅលើសភាពនៃការបំពានច្បាប់ និងការបន្ថែមពេលអ្វីមួយដែលម្ចាស់ផ្ទះអាចមានច្បាប់ទទួល។ សែសិបប្រាំថ្ងៃគឺជាពេលមធ្យមសំរាប់ការអនុវត្តតាមច្បាប់។
- បើម្ចាស់អាគារមិនធ្វើការជួសជុលដែលគេគំរូរទេ DCLU នឹងធ្វើបន្តទៅទៀតតាមរយៈគុណាការដើម្បីព្យាយាមឲ្យបានទទួលការអនុវត្តតាមច្បាប់។

**អំពើដែលគេចាត់ទុកថាជាការរុករានប្រកួតប្រជែងសងសឹក**

ប្រព័ន្ធច្បាប់នៃការថែរក្សាទីលំនៅនិងអគារហាមឃាត់អំពើអ្វីមួយដែលគេធ្វើឡើងប្រឆាំងនឹងអ្នកជួលឬម្ចាស់អគារ ។ ផ្នែកនៃប្រព័ន្ធច្បាប់នៃការថែរក្សាទីលំនៅនិងអគារនេះត្រូវបានដាក់ឱ្យអនុវត្តដោយក្រសួងនគរបាលក្រុងស្បែកស្កុល ។

អំពើដូចតទៅនេះរួមគ្នាជាការរុករានប្រកួតប្រជែងសងសឹកទល់នឹងអ្នកជួលផ្ទះ៖

1. ប្តូរសេវានៅទ្វាររបស់អគារ ។
2. ដកយកចេញនូវទ្វារ, បង្អួច, ប្រអប់ចន្តអគ្គិសនី, ឬគ្រឿងសង្ហារឹមទៀត ។
3. ឈប់បន្តឧស្ម័ន, អគ្គិសនី, ទឹក ឬគ្រឿងទឹកភ្លើងទៀត ដែលត្រូវផ្តល់ឱ្យដោយម្ចាស់អគារ ។
4. ដេញអ្នកជួលចេញពីអគារ លើកលែងតែតាមរយៈដំណើរការដេញចេញតាមច្បាប់ ។
5. ដេញចេញ, តម្កើងថ្លៃឈ្នួល ឬកំរាមកំហែងអ្នកជួល ដោយសារតែអ្នកជួលនោះបានរាយការណ៍អំពីការល្មើសប្រព័ន្ធច្បាប់នៃការថែរក្សាទីលំនៅនិងអគារទៅ DCLU ឬទៅក្រសួងនគរបាល ឬដោយសារបានប្រើសិទ្ធិតាមច្បាប់ណាមួយដែលកើតមានឡើងនៅក្រៅកន្លែងរស់នៅនៃអគាររបស់អ្នកជួល ឬ
6. ចូលទីលំនៅរបស់អ្នកជួល លើកលែងតែក្នុងភាពអាសន្ន ឬដោយមានការយល់ព្រមរបស់អ្នកជួលក្រោយពេលធ្វើសំបុត្រដំណឹងចំនួនពីរថ្ងៃជាមុន ស្តីពីការប្តឹងបង្គាប់ចូលក្នុងទីលំនៅនោះ ឬផ្ញើសំបុត្រដំណឹងចំនួនមួយថ្ងៃជាមុន នៅពេលបង្ហាញអាគារនោះដល់អ្នកប្រុងទិញ ឬអ្នកដែលប្រុងនឹងជួល ឬ
7. ហាមអ្នកជួល ឬក្នុងករណីដែលមានការអនុញ្ញាតរបស់អ្នកជួលដែលមកជាមួយអ្នកជួលនោះ មិនឱ្យចែកចាយព័ត៌មាននៅក្នុងអគារ មិនឱ្យបិទព័ត៌មាននៅលើក្តារប្រកាសព័ត៌មានដោយយោងទៅតាមច្បាប់សំរាប់អគារ ហាមមិនឱ្យទាក់ទងអ្នកជួលទៀត មិនឱ្យជួយអ្នកជួលដើម្បីរៀបចំបើកអង្គប្រជុំនៅក្នុងបន្ទប់ប្តូរកន្លែងធម្មតារបស់សហគមន៍ ។

អំពើដូចតទៅនេះរួមគ្នាជាការរុករានប្រកួតប្រជែងសងសឹកទល់នឹងម្ចាស់ផ្ទះ៖

1. ប្តូរសេវានៅទ្វាររបស់អគារ ។
2. ដកយកចេញនូវគ្រឿងសង្ហារឹម, តុទូរកាអ៊ី ឬកិច្ចបំរើដែលម្ចាស់ផ្ទះបានផ្តល់ឱ្យសំរាប់អគារ ។
3. ធ្វើឱ្យខូចអគារដោយចេតនា ។

ការកើតមានឡើងនៃការរុករានប្រកួតប្រជែងសងសឹកទល់នឹងម្ចាស់ផ្ទះ ឬអ្នកជួលគួរត្រូវរាយការណ៍ទៅនគរបាលក្រុងស្បែកស្កុលតាមលេខ 911 ឬផ្នែកនាយនគរបាលបំរើសហគមន៍នៃក្រសួងនគរបាលក្រុងស្បែកស្កុលតាមលេខ (206) 684-4790 ។

**តើមានកន្លែងណាទៀតដែលអាចផ្តល់ព័ត៌មានបន្ថែមបាន?**

ក្រុមឯកទៀតដែលអាចផ្តល់ព័ត៌មានដល់អ្នកជួលផ្ទះ និងម្ចាស់ទ្រព្យសំរាប់ជួលមានរួមបញ្ចូលទាំង៖

1. **មជ្ឈមណ្ឌលផ្តល់ការអនុលោមតាមរបស់ DCLU (206) 684-7899**  
ទទួលបានព័ត៌មានបញ្ហាការល្មើសដែលអាចកើតមានលើប្រព័ន្ធច្បាប់នៃការថែរក្សាទីលំនៅនិងអគារ ។
2. **សមាគមផ្ទះល្វែងនៃក្រុងស្បែកស្កុល/ឃីងទៅទី (AASKC) (206) 283-0816**  
ផ្តល់ព័ត៌មានស្តីពីសិទ្ធិនិងការទទួលខុសត្រូវតាមច្បាប់នៅក្រោមមាត្រាច្បាប់រដ្ឋវ៉ាស្ទិងតុនស្តីពីម្ចាស់ផ្ទះ/អ្នកជួលផ្ទះនៅក្នុងតំបន់និងច្បាប់រដ្ឋបណ្តឹងទៀត ។ AASKC ជាអង្គការមានជំនាញការងារម្ចាស់ទ្រព្យសំរាប់ជួលក្រុងស្បែកស្កុល ។
3. **សមាគមហ្វ្រែម៉ុងតាប៊ិក (Fremont Public) (206) 634-2222**  
ផ្តល់ព័ត៌មាននិងការឱ្យវិវាទស្តីពីសិទ្ធិនិងការទទួលខុសត្រូវតាមច្បាប់នៅក្រោមមាត្រាច្បាប់រដ្ឋវ៉ាស្ទិងតុនស្តីពីម្ចាស់ផ្ទះ/អ្នកជួលផ្ទះនៅក្នុងតំបន់ និងប្រព័ន្ធច្បាប់ឯទៀត ។
4. **ក្រសួងនគរបាលក្រុងស្បែកស្កុលផ្នែកនាយនគរបាលបំរើសហគមន៍ (206) 684-4790**  
ផ្តល់កិច្ចបំរើខាងការសំរុះសំរួលដល់ម្ចាស់ផ្ទះនិងអ្នកជួល ។ នាយនគរបាលបំរើសហគមន៍ខ្ញុំប្រឹងប្រែងដើម្បីដោះស្រាយទំនាស់មុនពេលវាទៅដល់តុលាការ ។
5. **សហជីពអ្នកជួលផ្ទះ (206) 723-0500**  
ផ្តល់ព័ត៌មាននិងការឱ្យវិវាទស្តីពីបញ្ហាម្ចាស់ផ្ទះនិងអ្នកជួល ។ សហជីពអ្នកជួលផ្ទះក៏ផ្តល់ការប្រជុំរៀនសូត្រ, ការហ្វឹកហ្វឺនិងជំនួយបច្ចេកទេសសំរាប់អ្នកគាំទ្រនិងក្រុមអ្នកជួលផ្ទះស្តីពីការដោះស្រាយដោយមានប្រសិទ្ធិភាពជាមួយម្ចាស់ផ្ទះ ។

សូមកត់សំគាល់ថា៖ គេមិនគួរប្រើឯកសារព័ត៌មានសាធារណៈរបស់ ឧដឌូ ធ្វើជាវត្ថុជំនួយសំរាប់ប្រព័ន្ធច្បាប់និងចបញ្ហាឡើយ ។ ការរៀបរាប់រក្សារក្សាយនៃស្ថានភាពរស់នៅរបស់អ្នកគួរត្រូវគេ ពិនិត្យឡើងវិញសំរាប់ការអនុវត្តតាមជាពិសេសដោយបុគ្គលិក ឧដឌូ ។



# ព័ត៌មានសំរាប់អ្នកជួលផ្ទះ

## ក្រដាសបកប្រែ

ដើម្បីសុំក្រដាសនៃឯកសារនេះជាភាសាដទៃទៀតនេះ ចូរទូរស័ព្ទលេខ (206) 684-7899: ភាសាខ្មែរ, ចិន, កូរ៉េ, លាវ, រុស្ស៊ី, សូម៉ាលី, វៀតណាម, ហ្វីលីពីន, ហ្វីលីពីន, ហ្វីលីពីន, ហ្វីលីពីន ។

សេចក្តីសង្ខេបច្បាប់សំរាប់ម្ចាស់ផ្ទះនិងអ្នកជួលនៃទីក្រុងស្យែរអាតុលរដ្ឋវ៉ាស្យូឡីងតូន ត្រូវតែបានផ្តល់ឱ្យអ្នកជួលដោយម្ចាស់ផ្ទះនៃទីក្រុងសំរាប់ជួលឱ្យប្រធានក្រុមនៅក្នុងក្រុងស្យែរអាតុល ។ សូមកត់សំគាល់ថាច្បាប់ក្រុងនិងច្បាប់រដ្ឋមិនអាចដូចគ្នាទាំងស្រុងទេស្តីពីបញ្ហាជាក់លាក់អ្វីមួយ ហេតុនេះហើយច្បាប់ទាំងពីរយុត្តិធម៌ត្រូវតែត្រូវគ្នាមើល ។ ដើម្បីរកដំបូន្មានខាងច្បាប់ សូមពិគ្រោះជាមួយមេធាវី ។

ខែកក្កដា 2001

## ច្បាប់ក្រុងស្យែរអាតុលសំរាប់ម្ចាស់ផ្ទះនិងអ្នកជួល

### តើការត្រួតពិនិត្យរបស់ម្ចាស់ផ្ទះគឺអ្វី?

ម្ចាស់អាគារត្រូវតែផ្តល់លក្ខណៈរស់នៅដែលមានសុវត្ថិភាព, ស្អាតបាតនិងសន្តិសុខដោយរួមទាំង៖

- រក្សាអាគារនិងបរិវេណជុំវិញសមរម្យសំរាប់ជាទីរស់នៅរបស់មនុស្សនិងរក្សាកន្លែងទាំងនោះឱ្យស្អាតនិងមានសុវត្ថិភាពដោយសមគួរ ។
- ផ្តល់ការត្រួតមើលការពារបញ្ហាសត្វល្អិត, ពពួកសត្វកកេរចម្អាញ, និងសត្វចង្រៃដទៃទៀត ។
- ថែរក្សាដំបូល, ជញ្ជាំង និងគ្រឹះរបស់អាគារ និងរក្សាអាគារនោះឱ្យមាំទាំងលំនឹងធាតុអាកាស ។
- ថែរក្សាឧបករណ៍និងគ្រឿងប្រើប្រាស់ក្នុងផ្ទះខាងអគ្គិសនី, ខាងប្រព័ន្ធទឹក, ខាងកំដៅ និងឧបករណ៍ដទៃទៀតដែលផ្តល់ឱ្យដោយម្ចាស់អាគារ ។
- ផ្តល់ផ្ទះសំរាប់គ្រប់គ្រាន់និងរៀបរយចំការយកសំរាមទៅចោល ។
- ស្តីពីការទទួលខុសត្រូវសំរាប់ការផ្តល់កំដៅក្នុងអាគារដែលជួល ចាប់ពីខែកញ្ញាដល់ខែមិថុនា ចូររក្សាកំដៅធាតុនៅពេលថ្ងៃ (ម៉ោង 7 ព្រឹកទៅដល់ម៉ោង 10 កន្លះល្ងាច) ឱ្យបាន 65°F (អង្សាហ្វារិនហាយ) ឡើងទៅហើយនិងកំដៅធាតុ នៅពេលយប់កុំឱ្យតិចជាង 58°F ។
- ក្នុងទីស្នាក់អាស្រ័យស្ថិតស្ថេរ ចូរផ្តល់សេវាទូរចូលទៅក្នុងផ្ទះនិងអាគារហើយ ក្នុងករណីភាគច្រើនប្រើប្រាស់សេវានិងកូនសេវានៅពេលមានការផ្លាស់អ្នកជួលផ្ទះ ។
- តម្លៃប្រដាប់ឱ្យសញ្ញាពេលមានផ្សែងភ្លើង ។

គេមិនគួរឱ្យម្ចាស់អាគារធ្វើការជួសជុលដើម្បីលំអរបន្ទាប់ពីការជួលនិមួយៗទេ ដូចជា ការដាក់កំរាលថ្មីនិងលាបថ្មីជាដើម ។

### តើការត្រួតពិនិត្យរបស់អ្នកជួលផ្ទះគឺអ្វី?

អ្នកជួលត្រូវតែថែរក្សាទីលំនៅដែលជួលនោះឱ្យស្អាតនៅក្នុងសភាពមានសុវត្ថិភាពនិង ស្អាតបាត ដោយរួមបញ្ចូលទាំង៖

- ការចោលសំរាមត្រូវតាមរបៀបរបប ។
- គិតក្នុងការប្រើប្រាស់ស្នាក់នៅដើរដោយអគ្គិសនីនិងខាងប្រព័ន្ធទឹក ។
- ជួសជុលភ្លាមៗនូវការខូចខាតណាដែលបណ្តាលឡើងដោយអ្នកជួលឬភ្ញៀវរបស់គេ។
- ផ្តល់ការចូលក្នុងអាគារដោយសមហេតុផលសំរាប់ការត្រួតពិនិត្យមើល ការថែរក្សា ការជួសជុលនិងការត្រួតមើលកំចាត់សត្វចង្រៃ ។
- ថែរក្សាប្រដាប់ឱ្យសញ្ញាពេលមានផ្សែងភ្លើងឱ្យនៅដើរល្អ ហើយនិង
- ចៀសវាងមិនស្តុកទុកវត្ថុមានគ្រោះថ្នាក់នៅក្នុងអាគារនិងបរិវេណជុំវិញ ។

### តើបញ្ហាអ្វីដែលបណ្តាលឱ្យមានបទបញ្ជាដេញចេញ?

បទបញ្ជាដេញចេញគួរឱ្យម្ចាស់ផ្ទះមានមូលហេតុត្រឹមត្រូវដើម្បីបញ្ចប់ការជួលផ្ទះ ។ រាប់បញ្ចូលក្នុងចំណោមហេតុផលដែលអ្នកជួលផ្ទះក្នុងក្រុងស្យែរអាតុលអាចត្រូវបានដេញចេញបាន ហើយនិងគួរឱ្យម្ចាស់ផ្ទះចុះរាយពីមូលហេតុផ្តល់ឱ្យសំរាប់ការ បញ្ចប់ការជួលផ្ទះនៅពេលដែលម្ចាស់បុគ្គលនៃការបញ្ចប់ការជួលនេះ ។ បើមិនដូច្នោះទេ សូមកត់សំគាល់ថា ម្ចាស់ផ្ទះត្រូវតែឱ្យសំបុត្រដំណឹងនៃការបញ្ចប់ការជួលនេះយ៉ាងហោចណាស់ចំនួន 20 ថ្ងៃ មុនពេលចាប់ផ្តើមរយៈពេលនៃការជួលបន្ទាប់ ។ មូលហេតុត្រឹមត្រូវគឺ៖

1. អ្នកជួលផ្ទះមិនបានបង់ថ្លៃឈ្នួលក្នុងរវាង 3 ថ្ងៃបន្ទាប់ពីចេញសំបុត្រដំណឹងឱ្យបង់ថ្លៃឈ្នួល បើមិនដូច្នោះទេត្រូវចាកចេញ ។
2. ម្ចាស់ផ្ទះបានប្រាប់អ្នកជួលផ្ទះដោយយល់ក្តីអក្សរអំពីថ្លៃឈ្នួលដែលហួសពេលបង់ យ៉ាងហោចណាស់ 4 ដងក្នុងរយៈពេល 12 ខែ ។

### មាតិកាទៀង

**ច្បាប់ក្រុងស្យែរអាតុលសំរាប់ម្ចាស់ផ្ទះនិងអ្នកជួល**

- តើការត្រួតពិនិត្យរបស់ម្ចាស់ផ្ទះគឺអ្វី? ..... 1
- តើការត្រួតពិនិត្យរបស់អ្នកជួលផ្ទះគឺអ្វី? ..... 1
- តើអ្វីដែលនាំឱ្យមានបទបញ្ជាដេញចេញ? ..... 1
- តើសក្តានុពលអ្វីដែលគេចាត់ទុកថាជាការរក្សាទុកវត្ថុមានគ្រោះថ្នាក់សំរាប់អ្នកជួល? ..... 3
- តើបញ្ហាដេញចេញអ្វីរបស់ក្រុងដែលមានឥទ្ធិពលលើអ្នកជួលនិងម្ចាស់ផ្ទះ? ..... 3

**បញ្ញត្តិច្បាប់រដ្ឋវ៉ាស្យូឡីងតូន**

- សិទ្ធិរបស់អ្នកជួលទាំងអស់ ..... 4
- ប្រភេទនៃកិច្ចព្រមព្រៀងជួល ..... 4
- ការប្រកាន់បទប្បញ្ញត្តិសាសន៍ខុសច្បាប់ ..... 4
- ការធានាខុសត្រូវ ..... 4
- ការផ្តល់កិច្ចព្រមព្រៀងជួលខុសច្បាប់ ..... 4
- ភាពឯកជន - ការចូលទៅក្នុងផ្ទះរបស់ម្ចាស់ផ្ទះ ..... 5
- ការដាក់ប្រាក់កំរិតថ្លៃឈ្នួលលើសទៀត ..... 5
- ការទទួលខុសត្រូវរបស់ម្ចាស់ផ្ទះ ..... 5
- ការទទួលខុសត្រូវរបស់អ្នកជួលផ្ទះ ..... 5
- អាកប្បកិរិយាគំរាមកំហែងដោយអ្នកជួលឬម្ចាស់ផ្ទះ ..... 5
- ការធ្វើការកែប្រែចំពោះកិច្ចព្រមព្រៀងជួលមួយខែសំរាប់មួយខែ ..... 6
- ការធ្វើការកែប្រែកិច្ចសន្យាជួលរយៈពេលយូរ ..... 6
- របៀបដោះស្រាយបញ្ហាការជួសជុល ..... 6
- អំពើខុសច្បាប់របស់ម្ចាស់ផ្ទះ ..... 6
- ការបញ្ចប់កិច្ចព្រមព្រៀង ..... 7
- ការប្រគល់ឱ្យភ្ញៀវប្រាក់កក់ ..... 7
- ការដេញចេញ ..... 7
- ការបោះបង់ចោល ..... 8

3. អ្នកជួលផ្ទះមិនគោរពតាមលក្ខន្តិកៈអំពីសម្ភារៈរបស់កិច្ចព្រមព្រៀងជួលរយៈពេលយូរឬការជួល គឺក្នុងរវាង 10 ថ្ងៃបន្ទាប់ពីបានទទួលសំបុត្រដំណឹង គេត្រូវតែធ្វើតាម បើមិនដូច្នោះទេត្រូវតែចាកចេញ ។
4. អ្នកជួលផ្ទះមិនគោរពតាមការព្រឹត្តិការណ៍អំពីសម្ភារៈនៅក្រោមមាត្រាអង្គការស្តីពីម្ចាស់ផ្ទះនិងអ្នកជួល ក្នុងរវាង 10 ថ្ងៃបន្ទាប់ពីបានទទួលសំបុត្រដំណឹង គេត្រូវធ្វើតាម បើមិនដូច្នោះទេត្រូវតែចាកចេញ ។
5. ម្ចាស់ផ្ទះបានប្រាប់អ្នកជួលផ្ទះជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ យ៉ាងហោចណាស់ 3 ដងក្នុងរយៈពេល 12 ខែឲ្យគោរពតាមក្នុងរវាង 10 ថ្ងៃនៃលក្ខន្តិកៈអំពីសម្ភារៈនៃកិច្ចព្រមព្រៀងជួលរយៈពេលយូរឬកិច្ចសន្យាក្នុងការជួល ។
6. អ្នកជួលផ្ទះធ្វើឲ្យខូចលំនៅដ្ឋាន (បណ្តាលឲ្យមាន" ការខាតបង់") បណ្តាលឲ្យមានការខ្វះខាតសេវា (រួមទាំងសកម្មភាពដែលជាប់ទាក់ទងនិងថ្នាំញៀន) ឬធ្វើជំនួញខុសច្បាប់ ហើយមិនចាកចេញពីបរិវេណផ្ទះនោះក្នុងរវាង 3 ថ្ងៃទេ បន្ទាប់ពីបានទទួលសំបុត្រដំណឹងដែលប្រាប់ឲ្យចាកចេញ។
7. អ្នកជួលផ្ទះធ្វើសកម្មភាពឧក្រិដ្ឋនៅក្នុងអាគារឬនៅលើបរិវេណផ្ទះ ឬនៅក្នុងកន្លែងដែលជាប់គ្នាជាមួយអាគារឬបរិវេណផ្ទះ ។ សកម្មភាពឧក្រិដ្ឋដែលគេសង្ឃឹមនេះត្រូវតែប៉ះពាល់ដល់សុខភាពឬសុវត្ថិភាពរបស់អ្នកជួលផ្ទះឯទៀតឬម្ចាស់ផ្ទះ ។ សកម្មភាពជាប់ទាក់ទងនិងថ្នាំញៀនជាអំពើឧក្រិដ្ឋដែលបានបញ្ជាក់នៅលើបទបញ្ជា ។ ម្ចាស់ទ្រព្យដែលប្រើមូលហេតុនេះត្រូវតែបញ្ជាក់ឲ្យម្ចាស់តំណែងដើម្បីគាំទ្រការចោទប្រកាន់នេះ ហើយត្រូវធ្វើក្រដាសដេញចេញមួយច្បាប់ទៅ DCLU ។
8. ម្ចាស់ផ្ទះប្រាថ្នាកាន់កាប់បរិវេណអាគារដោយខ្លួនឯង ឬគ្រួសារសាច់ញាតិ បង្កើតនិងចូលទៅក្នុងផ្ទះនោះ ហើយគ្មានអាគារដែលប្រហាក់ប្រហែលគ្នាត្រូវតែទុកចោលឬនៅទំនេរនៅក្នុងខ្នងជាមួយគ្នាឡើយ ។ គ្រួសារបង្កើតរួមទាំងប្រពន្ធរបស់ម្ចាស់ផ្ទះ ឬកូនកំណើនរបស់ម្ចាស់ផ្ទះ, និងមាតាបិតា, ជីដូនជីតា, កូន, បងប្អូនប្រុសស្រីរបស់ម្ចាស់ផ្ទះឬប្រពន្ធរបស់ម្ចាស់ផ្ទះ ឬកូនកំណើនរបស់ម្ចាស់ផ្ទះ។ DCLU អាចគំរូវឲ្យម្ចាស់ផ្ទះចុះហត្ថលេខាធ្វើការបញ្ជាក់ពីគោលបំណងឲ្យសមាជិកគ្រួសារចូលមកនៅ បើអ្នកជួលមានជំនឿថាម្ចាស់ផ្ទះនឹងមិនគោរពតាមមូលហេតុនេះទេ ។ មានការសន្មត់ដែលអាចបដិសេធបាននៃការល្មើសច្បាប់ បើជនដែលមានឈ្មោះត្រូវចូលទៅនោះត្រូវបដិសេធមិននៅក្នុងផ្ទះនោះក្នុងរយៈពេល 60 ថ្ងៃជាប់គ្នាក្នុងចំណោម 90 ថ្ងៃបន្ទាប់ពីអ្នកជួលផ្ទះឈប់នៅទីនោះ ។ អ្នកជួលផ្ទះដែលត្រូវគេដេញចេញដោយមកពីមូលហេតុនេះ មានសិទ្ធិឯកជនដើម្បីប្តឹងបាន បើគាត់យល់ថាម្ចាស់ផ្ទះមិនបានគោរពតាមការគំរូវទាំងនេះទេ ។
9. ម្ចាស់ផ្ទះប្រាថ្នាដេញអ្នកជួលដែលរស់នៅក្នុងផ្ទះខ្លួនជាមួយគ្នានិងម្ចាស់ផ្ទះ ឬម្ចាស់ផ្ទះចង់ឈប់រួមចំណែកផ្ទះរបស់គាត់ជាមួយអ្នកជួលដែលរស់នៅក្នុងក្រុមទីលំនៅមានឧបករណ៍ជំនួយ (ADU) ដែលគេយល់ព្រមនៅក្នុងផ្ទះដែលម្ចាស់ផ្ទះរស់នៅ ។
10. ការនៅកាន់កាប់របស់អ្នកជួលមានលក្ខខណ្ឌទៅតាមការងារនៅលើបរិវេណទ្រព្យ ហើយការងារនោះត្រូវគេបញ្ឈប់ ។
11. ម្ចាស់ផ្ទះគ្រោងធ្វើការកែលម្អផ្នែកជាច្រើនរបស់អាគារ ហើយបានទទួលសេចក្តីអនុញ្ញាតដែលច្បាប់គំរូវ និងលិខិតបញ្ជាឲ្យអ្នកជួលដូរទីកន្លែងរស់នៅក្នុងករណីភាគច្រើន ។ អ្នកជួលផ្ទះដែលត្រូវគេដេញចេញដោយសារតែមូលហេតុនេះ មានសិទ្ធិឯកជនដើម្បីប្តឹងបាន បើគាត់យល់ថាម្ចាស់ផ្ទះមិនបានគោរពតាមការគំរូវទាំងនេះទេ ។
12. ម្ចាស់ផ្ទះសំរេចថែរក្សាអាគារនោះឲ្យទៅជាផ្ទះល្វែងមានម្ចាស់ដោយខ្លួន ។ (ការកែប្រែនេះត្រូវតែមានលក្ខណៈត្រូវតាមបញ្ញត្តិច្បាប់រដ្ឋនិងក្រុង ។)
13. ម្ចាស់ផ្ទះសំរេចលំអែមអាគារចោល ឬក៏ធ្វើជាកន្លែងមិនមែនសំរាប់ជួលកោន

- ហើយបានទទួលសំបុត្រអនុញ្ញាតដែលចាំបាច់និងលិខិតបញ្ជាឲ្យអ្នកជួលដូរទីកន្លែងរស់នៅនៅក្រោមបទបញ្ជាជំនួយឲ្យអ្នកជួលដូរទីកន្លែង ។
14. ម្ចាស់ផ្ទះមានចំណង់លក់ទីកន្លែងរស់នៅសំរាប់មួយគ្រួសារ ហើយឲ្យសំបុត្រដំណឹងទៅអ្នកជួល យ៉ាងហោចណាស់ក៏ 60 ថ្ងៃមុនពេលចប់រយៈពេលជួល។ ម្ចាស់ផ្ទះត្រូវតែចុះរាយទ្រព្យនោះដាក់លក់ដោយឥតមូលហេតុនៅក្នុងកាលែកប្រជាមួយភ្នាក់ងារលក់ដីនិងផ្ទះក្នុងកម្មវិធី 30 ថ្ងៃក្រោយពីថ្ងៃដែលអ្នកជួលចាកចេញ ។ គេអាចគំរូវឲ្យម្ចាស់ផ្ទះចុះហត្ថលេខាលើសេចក្តីបញ្ជាក់ពីបំណងលក់ផ្ទះនោះ បើ DCLU ទទួលបានលិខិត ។ មានការសន្មត់ដែលអាចបដិសេធបានអំពីការល្មើសលើបទបញ្ជា បើអាគារនោះមិនត្រូវគេចុះបញ្ជីឬដាក់ផ្សាយលក់ ឬត្រូវគេដកចេញលក់ដាក់លក់ ឬជួលឡើងវិញក្នុងកម្មវិធី 90 ថ្ងៃបន្ទាប់ពីអ្នកជួលបានចាកចេញ ។ អ្នកជួលផ្ទះដែលត្រូវគេដេញចេញដោយមកពីមូលហេតុនេះ មានសិទ្ធិឯកជនដើម្បីប្តឹងបាន បើគាត់យល់ថាម្ចាស់ផ្ទះមិនបានគោរពតាមការគំរូវទាំងនេះទេ ។
15. ម្ចាស់ផ្ទះរកលែសបញ្ចប់ការប្រើអាគារមួយដែលមិនបានអនុញ្ញាតនៅក្រោមប្រព័ន្ធច្បាប់សុរិយោដី បន្ទាប់ពីបានទទួលប្រវេសន៍នៃការប្រព្រឹត្តល្មើស ។ ម្ចាស់ផ្ទះត្រូវតែបង់ជំនួយផ្ទាល់ទឹកនិងទៅឲ្យអ្នកជួលដែលត្រូវតែផ្លាស់ផ្ទះដើម្បីឲ្យម្ចាស់ផ្ទះកែកំហុសនៃការប្រព្រឹត្តល្មើសនោះ ។ ជំនួយផ្ទាល់ទឹកនិងសំរាប់អ្នកជួលដែលមានប្រាក់ចំណូលតិចតិ \$2,000 សំរាប់អ្នកជួលចំពួកឯទៀតគឺមានចំនួនស្មើនិងថ្លៃឈ្នួលចំនួនពីរខែ ។
16. ម្ចាស់ផ្ទះត្រូវបន្ថយចំនួនអ្នកជួលដែលនៅរួមគ្នាក្នុងផ្ទះតែមួយ ដើម្បីគោរពតាមការហាមឃាត់នៃប្រព័ន្ធច្បាប់សុរិយោដី (មានន័យថា គ្មានមនុស្សលើសពីប្រាំនាក់រស់នៅក្នុងផ្ទះតែមួយទេ បើក្នុងចំណោមជននោះគ្មានជាប់ទាក់ទងដ្ឋិជាមួយគ្នាទេ) ។ ដើម្បីរកព័ត៌មានបន្ថែមស្តីពីដំណើរការដើម្បីបញ្ចប់ការជួលផ្ទះសំរាប់មូលហេតុនេះ សូមពិនិត្យមើលកំណត់ហេតុជំនួយសំរាប់អតិថិជនលេខ #610 របស់ DCLU ដើម្បីមើលពីសេចក្តីណែនាំក្បោះក្បាយ ។
17. ម្ចាស់ផ្ទះត្រូវតែដេញអ្នកជួលចេញពីផ្ទះដែលមាន ADU ដែលគេយល់ព្រមដើម្បីគោរពតាមគោលការណ៍នៃការបង្កើនសំរាប់ ADUs បន្ទាប់ពីបានទទួលប្រវេសន៍នៃការប្រព្រឹត្តល្មើសប្រព័ន្ធច្បាប់សុរិយោដី (បើបទល្មើសនោះគឺថាម្ចាស់ផ្ទះបានផ្លាស់ចេញពីផ្ទះនោះ ហើយបានជួលផ្ទះទាំងពីរខ្នងម្ចាស់ផ្ទះត្រូវចូលមកនៅផ្ទះមួយខ្នងវិញ បើមិនដូច្នោះទេនឹងត្រូវគេដកហូតច្បាប់ ADU) ។ ម្ចាស់ផ្ទះត្រូវតែបង់ជំនួយផ្ទាល់ទឹកនិងសំរាប់អ្នកជួលដែលគ្មានទីជម្រកចំនួន \$2,000 សំរាប់អ្នកជួលដែលមានប្រាក់ចំណូលតិច ឬសំរាប់អ្នកជួលចំពួកឯទៀតគឺមានចំនួនស្មើនិងថ្លៃឈ្នួលពីរខែ ។ DCLU អាចគំរូវឲ្យម្ចាស់ផ្ទះចុះហត្ថលេខាធ្វើការបញ្ជាក់ពីគោលបំណងរបស់គាត់ដើម្បីឈប់ប្រើ ADU នេះតទៅទៀត ។
18. បញ្ហាភាពអាសន្នឲ្យចាកចេញពីផ្ទះសំបែងត្រូវបានដេញដោយ DCLU ហើយអ្នកជួលមិនបានចាកចេញពីផ្ទះនេះនៅថ្ងៃកំណត់ចុងក្រោយដែលប្រាប់នៅក្នុងដីកាបញ្ជានោះទេ ។

**ការមិនធ្វើតាមមូលហេតុដែលគេបានចែង:** បើម្ចាស់ផ្ទះបណ្តេញអ្នកជួលសំរាប់មូលហេតុនៃ (1) ការលក់ផ្ទះសំរាប់មួយគ្រួសារត្រូវបានគ្រោងទុក (2) ម្ចាស់ផ្ទះ ឬសមាជិកគ្រួសាររបស់ម្ចាស់ផ្ទះនឹងចូលទៅ (3) ការកែលម្អឡើងវិញជាបង្អួរត្រូវបានគេគ្រោងទុក (4) ចំនួនមនុស្សរស់នៅក្នុងផ្ទះត្រូវបន្ថយឲ្យនៅសល់តែប្រាំបីនាក់ ឬ (5) ម្ចាស់ផ្ទះនឹងឈប់ប្រើ ADU តទៅទៀត បន្ទាប់ពីបានទទួលប្រវេសន៍នៃការល្មើសច្បាប់ ហើយម្ចាស់ផ្ទះមិនបានធ្វើតាមហេតុផលដែលបានចែងសំរាប់ការបណ្តេញចេញទេ គាត់អាចត្រូវប្តឹងតាមផ្លូវច្បាប់ដោយអាជ្ញាធរក្រុងនិងការពិន័យផ្នែករដ្ឋប្បវេណីរហូតដល់ចំនួន \$2,500 ។

**សិទ្ធិកាត់បន្ថយថ្លៃឡើងវិញសំរាប់អ្នកជួល:** បើម្ចាស់ផ្ទះបណ្តេញអ្នកជួលចេញពី ព្រោះតែ (1) ការលក់ផ្ទះសំរាប់នាយករដ្ឋមន្ត្រី (2) ម្ចាស់ផ្ទះ ឬសមាជិកគ្រួសាររបស់ម្ចាស់ផ្ទះនឹងចូលនៅ (3) ការកែលម្អឡើងវិញជាបង្អួចត្រូវ បានគេគ្រោងទុក ហើយបើម្ចាស់ផ្ទះនោះមិនបានធ្វើតាមហេតុផលដែលបានចែង សំរាប់ការបណ្តេញចេញទេ អ្នកជួលនោះអាចប្តឹងទារធម្មចិត្តពីម្ចាស់ផ្ទះរហូតដល់ \$2,000 ទារថ្ងៃនានានិងថ្លៃឈ្នួលសមហេតុសមផលរបស់មេធាវី ។

ដើម្បីរកព័ត៌មានបន្ថែមស្តីពីបទបញ្ជានៃហេតុផលដែលស្រាប់តែបណ្តាលឲ្យមានការ បណ្តេញចេញ ចូរទូរស័ព្ទទៅក្រសួងរចនា កសាងនិងសុរិយោដីតាមលេខ (206) 684-7867 ឬ (206) 386-9733 ។

**តើអ្វីដែលគេចាត់ទុកថាជាការរុករានឬការសងសឹក?**

ច្បាប់ក្រុងហាមឃាត់អំពើសងសឹកឬការរុករាននិងអ្នកជួលឬម្ចាស់ផ្ទះ ។ **ច្បាប់នេះត្រូវ បានដាក់ឲ្យអនុវត្តដោយក្រសួងធនធានប្រក្រតិស័យស្បែកអាកុល ។**

- 1. ប្តូរឬធ្វើអ្នកលុកសោរនៅទ្វាររបស់អាការ ។
- 2. ដកយកចេញនូវទ្វារ, បង្អួច, ប្រអប់ចរន្តអគ្គិសនី, ឬគ្រឿងសង្ហារឹមឯទៀត ។
- 3. ឈប់បន្តគ្រឿងទឹកភ្លើងដែលផ្តល់ឲ្យដោយម្ចាស់អាការ ។
- 4. ដេញអ្នកជួលចេញពីអាការ លើកលែងតែតាមរយៈដំណើរការដេញចេញ តាមច្បាប់តុលាការ ។
- 5. ដេញចេញ, តម្លើងថ្លៃឈ្នួល ឬកំរាមកំហែងអ្នកជួល ដោយសារតែអ្នកជួល នោះបានរាយការណ៍ការរើសអើងទៅ DCLU ឬទៅក្រសួងធនធានប្រក្រតិស័យ ស្បែកអាកុល ឬដោយសារបានប្រើសិទ្ធិតាមច្បាប់ណាមួយដែលកើតមានឡើងនៅក្រៅ កន្លែងរស់នៅនៃអាការរបស់អ្នកជួល ឬ
- 6. ចូលទីលំនៅរបស់អ្នកជួល លើកលែងតែក្នុងភាពអាសន្ន ឬតាមពេល សមរម្យ ដោយមានការយល់ព្រមរបស់អ្នកជួលក្រោយពេលឲ្យសំបុត្រ ដំណឹងចំនួនពីរដប់ថ្ងៃមុន ស្តីពីការប៉ុនប៉ងចូលក្នុងទីលំនៅនោះ ឬ
- 7. ហាមអ្នកជួល ឬភ្នាក់ងារដែលមានការអនុញ្ញាតរបស់អ្នកជួលដែលមកជា មួយអ្នកជួលនោះ មិនឲ្យចែកចាយព័ត៌មាននៅក្នុងអាការ មិនឲ្យបិទព័ត៌មាន នៅលើក្តារប្រកាសព័ត៌មានដោយយោងទៅតាមច្បាប់សំរាប់អាការ ហាម មិនឲ្យទាក់ទងអ្នកជួលឯទៀត មិនឲ្យជួយអ្នកជួលដើម្បីរៀបចំបើកអង្គប្រជុំ នៅក្នុងបន្ទប់ឬកន្លែងធម្មតារបស់សហគមន៍ ។

ក្នុងសភាពការណ៍ភាគច្រើន ច្បាប់សន្ទន់ភ្នាក់ងារម្ចាស់ផ្ទះកំពុងសងសឹក បើម្ចាស់ ផ្ទះធ្វើអំពើណាមួយក្នុងចំណោមនេះ ក្នុងកម្មវិធីពេល 90 ថ្ងៃបន្ទាប់ពីអ្នកជួលបាន រាយការណ៍ការរើសអើងទៅ DCLU ឬទៅក្រសួងធនធានប្រក្រតិស័យស្បែកអាកុល ឬក្នុងកម្មវិធីពេល 90 ថ្ងៃបន្ទាប់ពីអំពើរបស់ភ្នាក់ងារក្រសួងនៃរដ្ឋាភិបាល ដូចជាការ ធ្វើការត្រួតពិនិត្យ ។ ក្នុងករណីនេះ បន្ទុកគឺនៅលើម្ចាស់ផ្ទះក្នុងការធ្វើយល់ដឹងសេចក្តី ការសន្ទន់នៃការសងសឹកនេះ ។

- 1. ប្តូរឬបន្ថែមសោរនៅទ្វាររបស់អាការ ។
- 2. ដកយកចេញនូវគ្រឿងសង្ហារឹម, គុនកោអិ ឬកិច្ចបំរើដែលផ្តល់ឲ្យដោយ ម្ចាស់ ផ្ទះ។
- 3. ធ្វើឲ្យខូចអាការដោយចេតនា ។

ការកើតមានឡើងនៃការរុករានឬការសងសឹកទល់នឹងម្ចាស់ផ្ទះ ឬអ្នកជួលគួរត្រូវគេ រាយការណ៍ទៅរចនាប្រក្រតិស័យស្បែកអាកុលតាមលេខ 911 ឬផ្នែកនាយធនធាន បំរើសហគមន៍នៃក្រសួងធនធានប្រក្រតិស័យស្បែកអាកុលតាមលេខ (206) 684-4790។

**តើបទបញ្ជាក្រុងអ្វីទៀតដែលប៉ះពាល់លើអ្នកជួលផ្ទះនិងម្ចាស់ផ្ទះ?**

**1. បទបញ្ជាចែងពីច្បាប់នៃការប្រែប្រួលដួល**

នៅក្រោមច្បាប់នេះ ម្ចាស់ផ្ទះដែលមានបំណងតម្លើងថ្លៃឈ្នួលផ្ទះនិងថ្លៃទីលំនៅ ឯទៀត លើសពី 10% នៅក្នុងកម្មវិធីពេល 12 ខែត្រូវតែឲ្យសំបុត្រដំណឹងចំនួន 60 ថ្ងៃមុន ។ ទីពីរ គេមិនអនុញ្ញាតឲ្យម្ចាស់ផ្ទះកំរិតឲ្យអ្នកជួលដែលជួលមួយខែសំរាប់ មួយខែដើម្បីជួននៅលើសពីរយៈពេលនៃការជួលមួយខែ (ឧទាហរណ៍មួយខែ) ។ ការផ្តល់កិច្ចប្រក្រតិស័យដួលដែលមានការពិន័យអ្នកជួលចំពោះការផ្លាស់លំនៅ មុនពេលបាននៅពីរខែខ្សែចហើយ គឺមិនអាចអនុវត្តបានទេ ។ ម្ចាស់ផ្ទះដែលចង់ ឲ្យអ្នកជួលស្នាក់នៅសំរាប់រយៈពេលច្រើនខែ គួរផ្តល់កិច្ចសន្យាជួលរយៈពេលយូរ ដល់អ្នកជួល ។ ជាបញ្ចប់គេកំរិតឲ្យម្ចាស់ផ្ទះផ្តល់ព្រឹត្តិប័ត្រអំពីច្បាប់ក្រុងស្បែកអាកុល និងរដ្ឋាភិបាលនេះ ដល់អ្នកជួលបច្ចុប្បន្ននិងអ្នកជួលថ្មី ។ អ្នកជួលអាចទទួល សំណងដើម្បីចិត្តពិបាកដកថ្លៃនៃការប្តឹងផ្តល់ខាងច្បាប់និងការពិន័យនានាមកវិញ តាមរយៈការប្តឹងផ្តល់ផ្នែករដ្ឋបាលទំនើបនិងម្ចាស់ផ្ទះដែលលើសនិងច្បាប់នេះ ។ ព្រឹត្តិប័ត្រដើមដែលគេអាចចម្លងចេញជាពីរក្បាលសំរាប់ភ្ញៀវនិមួយៗ មានផ្តល់ជូន នៅមជ្ឈមណ្ឌលប្រគល់សារធារណៈរបស់ក្រសួង រចនា កសាងនិងសុរិយោដី (DCLU Public Resource Center) ដែលតាំងនៅ Key Tower 81 700 Fifth Avenue ។ ដើម្បីស្នើសុំឲ្យគេផ្ញើមកឲ្យតាមប៊ុស៊ីណេសដើម្បីស្រាវជ្រាវ ដែលមានអាសយដ្ឋានរបស់អ្នកនិងមាន តែម ( \$0.55) ទៅ Publications Clerk, DCLU, 700 Fifth Avenue, Suite 2000, Seattle WA 98104-5070 ។

**2. បទបញ្ជានៃការផ្តល់ទិស្នាក់អាស្រ័យសារធារណៈនិងទីលំនៅគ្មានទឹកកក**

ក្រុងស្បែកអាកុលត្រូវបានអនុវត្តតាមច្បាប់នៃការពង្រីកចំរើនដើម្បីបង្កើនការធ្វើ ឲ្យមាន និងលទ្ធភាពទទួលទីលំនៅសំរាប់ជនគ្រប់រូប និងហាមឃាត់ការប្រកាន់ ឋានៈពូជសាសន៍ដែលយោងលើសាសន៍, ពណ៌សម្បុរ, គោលដំនើ, សាសនា, ពូជពង្សដើម, សញ្ជាតិដើម, អាយុ, ភេទ, ឋានៈរៀបការ, ឋានៈជាមាតាបិតា, ទិសដៅនៃការរួម ភេទ, គោលគំនិតនយោបាយ ឬពិការភាព ។ សំនួរចម្ងល់អំពី បទបញ្ជានេះនិងបណ្តឹងពីការរើសអើងនានា គួរត្រូវគេបញ្ជូនទៅការិយាល័យក្រុង ស្បែកអាកុលសំរាប់សិទ្ធិពលរដ្ឋ តាមលេខ (206) 684-4500 ។

**3. បទបញ្ជាពីការកែប្រែលំនៅទៅជាផ្ទះល្វែងដែលមានម្ចាស់ដោយខ្លួន (ខុនដូមីន្យូម - Condominium)**

នៅពេលដែលអាការផ្ទះល្វែងនឹងត្រូវគេកែប្រែទៅជាផ្ទះល្វែងដែលមានម្ចាស់ ដោយខ្លួន បទបញ្ជាពីការកែប្រែលំនៅទៅជាខុនដូមីន្យូមគួរឲ្យមានការត្រួត អង្កេតតាមប្រព័ន្ធច្បាប់ខាងទីលំនៅ ហើយនិងថាអ្នកជួលត្រូវទទួលសំបុត្រដំណឹង 90 ថ្ងៃជាមុន ស្តីពីការកែប្រែនេះ ។ អ្នកជួលមានឱកាស 60 ថ្ងៃដើម្បីសំរេចថា ទិញអាការដែលគេរស់នៅមុនពេលអាការនោះត្រូវបានដាក់លក់ជាសារធារណៈ ។ បើអ្នកជួលសំរេចថាមិនទិញអាការដែលគេរស់នៅទេ អ្នកជួលនោះមានលក្ខណៈ ច្បាប់ដើម្បីទទួល \$500.00 ជាជំនួយក្នុងការរដ្ឋទឹកនៃផ្ទះរស់នៅពីអ្នកកសាង ។ ដើម្បីឲ្យមានលក្ខណៈនេះ ប្រាក់ចំណូលរបស់អ្នកជួលនោះមិនអាចលើសពី 80% នៃកំរិតប្រាក់ចំណូលមធ្យមឡើយ ។ គេបង់ជំនួយក្នុងការប្តូរទឹកនៃផ្ទះនេះ នៅពេល ដែលអ្នកជួលចាកចេញពីអាការនោះ ។ ដើម្បីរកព័ត៌មានបន្ថែមទៀត ចូរទូរស័ព្ទទៅ DCLU តាមលេខ (206) 684-7867 ។

**4. បទបញ្ជាពីការផ្តល់ជំនួយក្នុងការប្តូរទីកន្លែងដល់អ្នកជួល**

បទបញ្ជានេះអនុវត្តនៅពេលដែលអ្នកជួលត្រូវចាកចេញដោយការបំផ្លាញទីលំនៅ កែប្រែការប្រើ ការកែលម្អឡើងវិញជាបង្អួច ឬដោយការដកចេញនូវការប្រើជំនួយ ខាងទីលំនៅ ។ ម្ចាស់ផ្ទះដែលគ្រោងធ្វើសកម្មភាពពង្រីកលំនៅដ្ឋាន ត្រូវតែរក

សំបុត្រអនុញ្ញាតិប្តូរទឹកនៃឯកជនរបស់អ្នកជួលនិងប័ណ្ណអនុញ្ញាតិខាងអាគារ ឬការប្រើ  
អាគារមុននឹងបញ្ចប់ការជួល ។ អ្នកជួលទាំងអស់ត្រូវតែទទួលសំបុត្រដំណឹង 90  
ថ្ងៃជាមុនស្តីពីសកម្មភាពនេះដែលគំរូរូបភាពផ្ទះ ។ អ្នកជួលដែលមានប្រាក់  
ចំណូលតិចដែលអាចមានលក្ខណៈទទួលបានជំនួយប្តូរទឹកនៃឯកជននោះគឺមិនអាចមាន  
ប្រាក់ចំណូលលើសពី 50% នៃកំរិតប្រាក់ចំណូលមធ្យមទេ ។ ចូរទូរស័ព្ទទៅ  
DCLU តាមលេខ (206) 684-7979, (206) 684-7867 ឬលេខ  
(206) 386-9733 ដើម្បីរកព័ត៌មានបន្ថែម ។

**5. ការជួសជុលនិងការថែរក្សា - ប្រព័ន្ធច្បាប់ពីការថែរក្សាអាគារនិងទីលំនៅ**

បទបញ្ជានេះគំរូរូបភាពផ្ទះមានលក្ខណៈតិចបំផុតតាមគំរូដាក់លាក់ ហើយនិង  
រក្សាអាគារដោយការជួលជុលដោយឡែកទាត់ ។ បន្ទាប់ពីសំណូមពរឲ្យម្ចាស់  
ផ្ទះធ្វើការជួសជុលជាមុន អ្នកជួលអាចរាយការណ៍អំពីការជួសជុលដែលត្រូវការ  
នោះដោយទូរស័ព្ទទៅក្រសួងរចនា កសាងនិងសុរិយោដីតាមលេខ  
(206) 684-7899 ។ បើអ្នកត្រូវបានជូនដំណឹងឃើញថាមានការល្មើសប្រព័ន្ធច្បាប់  
នេះ គេនឹងគំរូរូបភាពផ្ទះធ្វើការកែប្រែដែលចាំបាច់ ។

# មាត្រាស្តីពីម្ចាស់ផ្ទះនិងអ្នកជួល ដែលរស់នៅក្នុងរដ្ឋវ៉ាស៊ីនតុន

## Chapter 59.18 RCW

ចូរទូរស័ព្ទលេខ (206) 464-6811 ដើម្បីរកព័ត៌មានបន្ថែម ។

អ្នកជួលភាគច្រើនដែលជួលកន្លែងមួយដើម្បីរស់នៅត្រូវគេរាប់ចូលនៅក្រោមមាត្រាស្តីពីម្ចាស់ផ្ទះនិងអ្នកជួលដើម្បីស្នាក់នៅរបស់រដ្ឋ ។ ទោះយ៉ាងនេះក៏អ្នកជួលមួយចំនួនត្រូវគេដាត់ចេញពីសេវាពិបាកនេះ ។ [ចូរមើល RCW 59.18.415] ជាទូទៅ អ្នកដែលមិនត្រូវបានរាប់រងដោយមាត្រាច្បាប់គឺ៖

- អ្នកជួលកន្លែងមួយនៅក្នុងកន្លែងរស់រវង់ដាក់ផ្ទះចល័ត ជាធម្មតាមានការរាប់រងដោយមាត្រាច្បាប់ស្តីពីម្ចាស់ផ្ទះនិងអ្នកជួលផ្ទះចល័ត (Mobile Home Landlord-Tenant Act - RCW 59.20) ។ ទោះយ៉ាងនេះក៏ តាមធម្មតាអ្នកជួលទាំងកន្លែងនិងផ្ទះចល័តត្រូវបានរាប់រងដោយច្បាប់អ្នករស់នៅក្នុងតំបន់ ។
- អ្នករស់នៅក្នុងសណ្ឋាគារនិងផ្ទះសំណាក់ អ្នករស់នៅក្នុងបន្ទីរពេទ្យសាធារណៈ បុគ្គលិកពេទ្យឯកជន, មន្ទីរសាសនា, មន្ទីរសិក្សាធិការ, មន្ទីរកំសាន្តបុគ្គលិកយុវជន អ្នករស់នៅក្នុងអាគារសំរាប់មួយគ្រួសារដែលគេជួលឲ្យសំរាប់ជាភាគមួយនៃកិច្ចសន្យាជួលដីកសិកម្មរយៈពេលយូរ អ្នករស់នៅក្នុងទីលំនៅដែលគេផ្តល់ឲ្យសំរាប់ការងាររកស៊ីដ្ឋានតាមរដ្ឋ ។
- អ្នកជួលដោយមានកិច្ចព្រមព្រៀងកក់ប្រាក់ទុកជាមុនដើម្បីទិញអាគារនោះ ។ អ្នកជួលដែលជួលផ្ទះសំរាប់មួយគ្រួសាររយៈពេលយូរដោយមានឱកាសដើម្បីទិញអាគារនោះ បើមេធាវីរបស់អ្នកជួលបានយល់ព្រមតាមតម្លៃនៃការជួលរយៈពេលយូរនោះ ប៉ុន្តែមិនទាន់បានប្រើឱកាសនោះទេ នៅតែមានការរាប់រង ។
- អ្នកជួលដែលធ្វើការឲ្យម្ចាស់ផ្ទះ នៅពេលដែលកិច្ចព្រមព្រៀងរបស់គេបញ្ជាក់ថាគេអាចរស់នៅក្នុងអាគារដែលជួលនោះតែនៅពេលដែលគេនៅកាន់ការងារនោះតែប៉ុណ្ណោះ (ដូចជាការងារជាអ្នកចាត់ចែងការផ្ទះល្វែងជាដើម) ។
- អ្នកជួលដែលកំពុងជួលផ្ទះសំរាប់មួយគ្រួសាររយៈពេលយូរចំនួនមួយឆ្នាំឬលើសពីមួយឆ្នាំនៅពេលដែលមេធាវីរបស់គេបានយល់ព្រមចំពោះការលើកលែងនោះ។
- អ្នកជួលដែលកំពុងប្រើអាគារនោះសំរាប់គោលបំណងខាងពាណិជ្ជកម្មច្រើនជាងសំរាប់ស្នាក់នៅស្រប ។

### សិទ្ធិរបស់អ្នកជួលទាំងអស់

ដោយមិនគិតថាគេត្រូវបានរាប់រងដោយមាត្រាស្តីពីម្ចាស់ផ្ទះនិងអ្នកជួលសំរាប់ស្នាក់នៅស្របឡើយ អ្នកជួលទាំងអស់មានសិទ្ធិមូលដ្ឋាននេះនៅក្រោមច្បាប់រដ្ឋរបស់រដ្ឋ៖ សិទ្ធិមានទិដ្ឋភាពដែលអាចរស់នៅបាន កិច្ចការពារចំពោះការប្រកាន់ឋានៈពូជសាសន៍ សិទ្ធិទទួលបានសំណងពីម្ចាស់ផ្ទះចំពោះរបួសដល់ខ្លួនប្រាកដ ឬការខូចខាតទ្រព្យធនដែលបណ្តាលមកពីការធ្វេសប្រហែសមិនយកចិត្តទុកដាក់របស់ម្ចាស់ផ្ទះ កិច្ចការពារចំពោះការចាក់សោរឬទម្លាក់អាគារចោលនិងការរឹបអូសយកទ្រព្យសម្បត្តិឯកជនដោយម្ចាស់ផ្ទះ ។

### ប្រភេទនៃកិច្ចព្រមព្រៀងជួល

**កិច្ចព្រមព្រៀងជួលមួយខែសំរាប់មួយខែ** - កិច្ចព្រមព្រៀងនេះគឺសំរាប់រយៈពេលគ្មានទីបញ្ចប់មួយ ជាធម្មតាដោយគេបង់ឈ្នួលផ្ទះមួយខែម្តងឬមួយរយៈពេលខ្លីទៀត ។ កិច្ចព្រមព្រៀងនេះអាចជាលាយលក្ខណ៍រួមជាពាក្យសម្តី ប៉ុន្តែបើគេទម្រង់ថ្លៃឈ្នួលប្រចាំកក់ដែលអាចបានទេវិញប្រភេទណាមួយ កិច្ចព្រមព្រៀងនោះត្រូវតែធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ។ [RCW 59.18.260]

កិច្ចព្រមព្រៀងជួលមួយខែសំរាប់មួយខែមួយបន្តរហូតទាល់តែម្ចាស់ផ្ទះឬអ្នកជួលឲ្យសំបុត្រដំណឹងទៀត យ៉ាងតិចម្ភៃថ្ងៃមុនពេលចប់រយៈពេលជួល ។ ក្នុងស្ថានភាពនៃការកែប្រែអាគារនោះទៅជាផ្ទះល្វែងដែលមានម្ចាស់ដោយខ្លួន ឬការកែប្រែច្បាប់គ្រប់គ្រងដោយមិនឲ្យមានក្មេង ម្ចាស់ផ្ទះនោះត្រូវតែផ្តល់សំបុត្រដំណឹង 90 ថ្ងៃជាមុនដល់អ្នកជួល ។ [RCW 59.18.200] ចែងថាគេអាចធ្វើថ្លៃឈ្នួលបានប្រសិនបើប្រែក្រិក្យវិន័យនៅពេលណាក៏បាន តែម្ចាស់ផ្ទះត្រូវតែឲ្យសំបុត្រដំណឹងទៅអ្នកជួលយ៉ាងតិចចំនួនសាមសិបថ្ងៃ នៅមុនថ្ងៃទីនៃការតម្លើងថ្លៃឈ្នួលឬការកែប្រែច្បាប់ចូលជាធរមាន ។ [RCW 59.18.140]

**កិច្ចព្រមព្រៀងជួលរយៈពេលយូរ** - កិច្ចព្រមព្រៀងជួលរយៈពេលយូរមួយគំរូវនៃអ្នកជួលត្រូវស្នាក់នៅតាមរយៈពេលជាក់លាក់ ហើយយាត់យ៉ាងលទ្ធភាពរបស់ម្ចាស់ផ្ទះក្នុងការកែប្រែរយៈពេលនៅក្នុងកិច្ចព្រមព្រៀងជួល ។ កិច្ចព្រមព្រៀងជួលរយៈពេលយូរត្រូវតែជាលាយលក្ខណ៍អក្សរដើម្បីឲ្យមានតម្លៃ ។ នៅក្នុងកម្មវិធីពេលនៃការជួលនេះ គេមិនអាចតម្លើងថ្លៃឈ្នួល ឬកែប្រែក្រិក្យវិន័យទេ លើកលែងតែទាំងម្ចាស់ផ្ទះនិងអ្នកជួលយល់ព្រម ។ ការជួលរយៈពេលយូរចំនួនមួយឆ្នាំឬលើសពីមួយឆ្នាំអាចត្រូវបានលើកលែងពីមាត្រាស្តីពីម្ចាស់ផ្ទះនិងអ្នកជួលសំរាប់ស្នាក់នៅស្រប បើមេធាវីរបស់អ្នកជួលបានយល់ព្រមចំពោះការលើកលែងបែបនោះ ។

### ការប្រកាន់ឋានៈពូជសាសន៍ខុសច្បាប់

ច្បាប់សហព័ន្ធហាមម្ចាស់ផ្ទះភាគច្រើនមិនឲ្យបដិសេធមិនជួលផ្ទះឲ្យជនម្នាក់ ឬកំណត់រយៈពេលជួលខុសគ្នាចំពោះជនម្នាក់ពីព្រោះតែសាសន៍, ពណ៌សម្បុរ, សាសនា, ភេទ, ពិការភាព, ឋានៈគ្រួសារ (មានកូនច្រើនឬស្វែងរកការរៀនរូប), ឬជាតិកំណើតដើម ។ [មាត្រាស្តីពីយុត្តិធម៌ខាងទីលំនៅ (Fair Housing Act 42 USC s. 3601 et. seq. 1988)] ច្បាប់រដ្ឋទទួលស្គាល់កិច្ចការពារចំពោះជនដែលព្រម ទាំងចំពោះឋានៈរៀបការ, គោលជំនឿ, អាយុ, វត្តមាននៃវិញ្ញាណ, ពិការភាពខាង សតិការម្សៅ ឬខាងរាងកាយ ។ បើអ្នកគិតថាអ្នកធ្លាប់ត្រូវបានគេបដិសេធមិនជួលផ្ទះឲ្យ ឬធ្លាប់ជាជនរងគ្រោះនៃការប្រកាន់ឋានៈពូជសាសន៍ខាងទីលំនៅ ចូរដាក់ពាក្យប្តឹងដាលាយលក្ខណ៍អក្សរទៅគណៈកម្មការខាងសិទ្ធិមនុស្សរបស់រដ្ឋវ៉ាស៊ីនតុន ។ អ្នកក៏អាចដាក់ពាក្យប្តឹងជាមួយផ្នែកយុត្តិធម៌ខាងទីលំនៅរបស់សហព័ន្ធនៃក្រសួងព្រឹត្តិការទីលំនៅនិងទីក្រុងរបស់ក្រសួងសិទ្ធិមនុស្សនៃទីក្រុងក្នុងតំបន់របស់អ្នកផងដែរ ។

### ការធានាខុសត្រូវ

នៅពេលដែលអ្នកជួលបានចុះហត្ថលេខាលើកិច្ចព្រមព្រៀងជួលផ្ទះមួយ គាត់ត្រូវតែបន្តការបង់ឈ្នួលផ្ទះដើម្បីរក្សាស្ថានភាពសម្បត្តិដើម្បីធ្វើការប្តឹងផ្តល់តាមផ្លូវច្បាប់នៅក្រោមមាត្រានេះ ។ អ្នកជួលក៏គួរយល់ផងដែរថាគាត់មានការទទួលខុសត្រូវចំពោះការថែរក្សាទ្រព្យធននោះ ។ នៅពេលដែលម្ចាស់ផ្ទះទទួលខុសត្រូវចំពោះការខូចខាតដែលកើតឡើងដោយសារការធ្វេសប្រហែសរបស់គាត់ អ្នកជួលត្រូវតែប្រុងប្រៀបដើម្បីទទួលខុសត្រូវចំពោះការខូចខាតដែលខ្លួនបណ្តាលឡើង ។

### លក្ខន្តិកៈខុសច្បាប់នៅក្នុងកិច្ចព្រមព្រៀងជួល

លក្ខន្តិកៈខ្លះដែលអាចមានចែងនៅក្នុងកិច្ចព្រមព្រៀងជួលឬជួលរយៈពេលយូរមិនស្របច្បាប់ទេ ហើយមិនអាចត្រូវគេដាក់ឲ្យអនុវត្តតាមច្បាប់ឡើយ ។ [RCW 59.18.230] លក្ខន្តិកៈទាំងនេះមានរួមបញ្ចូលទាំង៖

- លក្ខន្តិកៈដែលលះបង់សិទ្ធិណាមួយដែលគេឲ្យទៅអ្នកជួលដោយមាត្រាស្តីពីម្ចាស់ផ្ទះនិងអ្នកជួល ឬដែលលះបង់សិទ្ធិការពារខ្លួនរបស់អ្នកជួលនៅក្នុងគុណភាពទំលើនិងការចោទប្រកាន់របស់ម្ចាស់ផ្ទះ ។
- លក្ខន្តិកៈដែលចែងថាអ្នកជួលនឹងបង់ថ្លៃមេធាវីរបស់ម្ចាស់ផ្ទះនៅគ្រប់កាលៈទេសៈបើទិន្នន័យនោះត្រូវគេនាំទៅគុណភាព ។

- លក្ខន្តិកៈដែលកំរិតការធានាខុសត្រូវរបស់ម្ចាស់ផ្ទះនៅក្នុងស្ថានភាពដែលតាមធម្មតាម្ចាស់ផ្ទះគួរទទួលខុសត្រូវ ។
- លក្ខន្តិកៈដែលកំរិតអ្នកជួលយល់ព្រមចំពោះអាជ្ញាធរណ្តាលអ្វីក៏ដោយ នៅពេលដែលចុះហត្ថលេខាលើកិច្ចព្រមព្រៀងជួលនោះ ។
- លក្ខន្តិកៈដែលអនុញ្ញាតឱ្យម្ចាស់ផ្ទះចូលក្នុងអាគារដែលជួលដោយគ្មានសំបុត្រដំណឹងត្រឹមត្រូវ ។
- លក្ខន្តិកៈដែលកំរិតអ្នកជួលបង់ថ្លៃខូចខាតទាំងអស់នៅលើអាគារនោះ ទោះបីជាវាមិនមែនបណ្តាលមកពីអ្នកជួលឬត្រូវរបស់គេក្តី ។
- លក្ខន្តិកៈដែលអនុញ្ញាតឱ្យម្ចាស់ផ្ទះរឹបអូសទ្រព្យធនរបស់អ្នកជួល បើអ្នកជួលមានការយឺតយូរមិនបានបង់ថ្លៃជួល ។

**ភាពឯកជន-ការចូលទៅក្នុងទិដ្ឋភាពរបស់ម្ចាស់ផ្ទះ [RCW 59.18.150]**

ម្ចាស់ផ្ទះត្រូវតែឱ្យសំបុត្រដំណឹងស្តីពីចំណងចង់ចូលតាមពេលសមរម្យយ៉ាងហោចណាស់ចំនួនពីរថ្ងៃមុន ។ ទោះយ៉ាងនេះក្តី អ្នកជួលមិនត្រូវបដិសេធដោយគ្មានហេតុផលដើម្បីអនុញ្ញាតឱ្យម្ចាស់ផ្ទះចូលកន្លែងជួលនោះ បន្ទាប់ពីម្ចាស់ផ្ទះបានឱ្យសំបុត្រដំណឹងយ៉ាងហោចណាស់ចំនួនមួយថ្ងៃមុនស្តីពីចំណងចង់ចូលនៅពេលដាក់លាក់មួយដើម្បីណែនាំបង្ហាញចំពោះអ្នកប្រុងទិញអាគារឬអ្នកមកទិញអាគារ ឬអ្នកបំរុងជួលឬអ្នកមកជួលឡើយ ។ ច្បាប់ចែងថាអ្នកជួលមិនត្រូវបដិសេធដោយមិនសមហេតុផលចំពោះការចូលរបស់ម្ចាស់ផ្ទះដើម្បីជួសជុល ដើម្បីកែលម្អឡើង ឬធ្វើកិច្ចការអាគារនោះឡើយ ។ ក្នុងខណៈនៃភាពអាសន្ន ឬផ្ទះសំបែងនោះត្រូវគេបោះបង់ចោល ម្ចាស់ផ្ទះអាចចូលបានដោយគ្មានសំបុត្រដំណឹង ។ ម្ចាស់ផ្ទះនៅតែត្រូវមានការអនុញ្ញាតពីអ្នកជួលដើម្បីចូលទោះបីជាបានឱ្យសំបុត្រដំណឹងតាមច្បាប់កំរិតហើយក្តី ។

**ប្រាក់កក់និងថ្លៃជួលទៀត**

**ប្រាក់កក់ដែលអាចបានទៅម្ចាស់វិញ**

នៅក្រោមមាត្រាស្តីពីម្ចាស់ផ្ទះនិងអ្នកជួល ពាក្យថា "ប្រាក់កក់" អាចត្រូវគេសំដៅចំពោះតែប្រាក់ដែលគេអាចទៅអ្នកជួលវិញប៉ុណ្ណោះ ។ បើប្រាក់កក់ដែលអាចបានទៅម្ចាស់វិញ ត្រូវបានគេទារយក ច្បាប់កំរិតថា៖

- កិច្ចព្រមព្រៀងជួលត្រូវតែជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ។ កិច្ចព្រមព្រៀងនេះត្រូវចែងថាប្រាក់កក់និមួយៗសំរាប់អ្វី ហើយតើអ្នកជួលត្រូវតែធ្វើអ្វីដើម្បីឱ្យបានប្រាក់នេះទៅវិញ ។ [RCW 59.18.260]
- គេត្រូវតែឱ្យបង្កាន់ដៃជាលាយលក្ខណ៍អក្សរសំរាប់ប្រាក់កក់និមួយៗទៅអ្នកជួល ។ [RCW 59.18.270]
- គេត្រូវតែបំពេញបញ្ជីរាយលក្ខណ៍ឬសេចក្តីថ្លែងដែលរៀបរាប់ពីលក្ខន្តិកៈនៃការជួលអាគារ ។ ម្ចាស់ផ្ទះនិងអ្នកជួលត្រូវចុះហត្ថលេខាលើក្រដាសនេះ ហើយគេត្រូវតែឱ្យសន្លឹកដែលមានចុះហត្ថលេខាទៅអ្នកជួល ។ (ការិយាល័យរបស់អគ្គនាយកដ្ឋានបណ្តុះបណ្តាលប្រកបដោយសុវត្ថិភាពប្រើប្រាស់មានផ្តល់បញ្ជីរាយលក្ខណ៍កំរិតដោយឥតគិតថ្លៃសំរាប់បញ្ហានេះ ។ [RCW 59.18.260])
- គេត្រូវតែដាក់ប្រាក់កក់នៅក្នុងគណនីបង្ការនៅក្នុងធនាគារមួយឬនៅជាមួយក្រុមហ៊ុនគណ្តាលសំរាប់រក្សាប្រាក់ឱ្យមានគ្រោះថ្នាក់លក្ខន្តិកៈត្រូវបានចេញត្រឹមត្រូវ ។ គេត្រូវតែប្រាប់អ្នកជួលឱ្យដឹងថាប្រាក់កក់នោះទុកនៅកន្លែងណា ។ លើកលែងតែកិច្ចព្រមព្រៀងទៀតត្រូវបានគេធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ការប្រាក់ដែលបានពីប្រាក់កក់នោះត្រូវបានទៅម្ចាស់ផ្ទះ ។ [RCW 59.18.270]

**ថ្លៃជួលដែលមិនអាចបានទៅអ្នកបង់វិញ**

នៅក្នុងកាលៈទេសៈណាមួយក៏ដោយ ថ្លៃជួលទាំងនេះនឹងមិនត្រូវគេឱ្យទៅអ្នកជួលវិញទេ ។ បើគេទារថ្លៃជួលដែលមិនអាចបានទៅអ្នកបង់វិញ កិច្ចព្រមព្រៀងជួលត្រូវ

តែជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ហើយត្រូវតែចែងថាថ្លៃជួលនេះនឹងមិនត្រូវគេឱ្យទៅវិញទេ ។ តាមច្បាប់ គេមិនអាចហៅថ្លៃជួលដែលមិនអាចបានទៅអ្នកបង់វិញថាជា "ប្រាក់កក់" ទេ ។ [RCW 59.18.285]

**ការទទួលខុសត្រូវរបស់ម្ចាស់ផ្ទះ [RCW 59.18.060]**

**ម្ចាស់ផ្ទះត្រូវតែ៖**

- រក្សាទីលំនៅនោះឱ្យស្មើស្មាននិងប្រព័ន្ធច្បាប់រដ្ឋនិងក្នុងតំបន់ តាមរបៀបណាមួយដែលនាំឱ្យមានគ្រោះថ្នាក់ដល់សុខភាពនិងសុវត្ថិភាពរបស់អ្នកជួល ។
- រក្សាភាគរួមផ្សំនៃសំណង់ ដូចជាដំបូល កំរាលនិងបំពង់បង្ហូរផ្សេងៗដើមឱ្យស្ថិតនៅក្នុងលក្ខណៈល្អសមរម្យដោយការជួសជុលទៀងទាត់ ។
- រក្សាទីលំនៅនោះឱ្យគត់មត់ជាបង្អួចជាមួយធាតុអាកាស ។
- ផ្តល់ដោយសមហេតុសមផលនូវសោរនិងកូនសោរឱ្យគ្រប់គ្រាន់ ។
- ផ្តល់ឧបករណ៍ដែលចាំបាច់ដើម្បីបង្កើតកំដៅ អគ្គិសនី ទឹកក្តៅនិងទឹកត្រជាក់ ។
- ផ្តល់ផ្ទះសំរាម និងសំរួលការយកសំរាមទៅចោល លើកលែងតែនៅក្នុងអាគារសំរាប់នៅមួយគ្រួសារ ។
- រក្សាកន្លែងធម្មតា ដូចជាបន្ទប់រង់ចាំ ជណ្តើរឡើងចុះ និងរោងហោណាំងដាំដើម ឱ្យស្អាតសមរម្យនិងគ្មានបញ្ហាគ្រោះថ្នាក់អ្វីឡើយ ។
- ត្រួតមើលកំចាត់សត្វចង្រៃមុនពេលអ្នកជួលចូលមកនៅ ។ ម្ចាស់ផ្ទះត្រូវតែបន្តការត្រួតមើលកំចាត់សត្វចង្រៃនេះទៅទៀត លើកលែងតែនៅក្នុងអាគារសំរាប់មួយគ្រួសារ ឬនៅពេលដែលការកើនឡើងនៃសត្វចង្រៃនេះបណ្តាលមកពីអ្នកជួល ។
- ធ្វើការជួសជុលដើម្បីរក្សាអាគារឱ្យមានលក្ខណៈដូចកាលដែលអ្នកជួលចូលមកនៅ - លើកលែងតែការសឹកនិងរបែកបែកបាក់តាមធម្មតា ។
- រក្សាប្រព័ន្ធអគ្គិសនី ប្រព័ន្ធទឹកនិងកំដៅឱ្យល្អដោយការជួសជុល ហើយនិងរក្សាឧបករណ៍ប្រើប្រាស់ដើរដោយអគ្គិសនីដែលបានផ្តល់ឱ្យជាមួយការជួល ។
- ប្រាប់ឈ្មោះនិងអាសយដ្ឋានរបស់ម្ចាស់ផ្ទះឬភ្នាក់ងាររបស់ម្ចាស់ផ្ទះដល់អ្នកជួល ។
- ផ្តល់ទឹកក្តៅតាមការកំរិតដោយសមហេតុផលរបស់អ្នកជួល ។
- ផ្តល់ប្រដាប់ប្រាប់សញ្ញាពេលមានផ្សែងភ្លើង ហើយបញ្ជាក់ថាវាដើរបានត្រឹមត្រូវនៅពេលដែលអ្នកជួលចូលមកនៅ ។ (អ្នកជួលទទួលខុសត្រូវលើការថែរក្សាប្រដាប់ប្រាប់សញ្ញាពេលមានផ្សែងភ្លើងនេះ) ។
- ស៊ើបអង្កេតឱ្យដឹងថាតើអ្នកជួលមានបង្ហូរសកម្មភាពដែលមានជាប់ទាក់ទងនិងក្រុមមនុស្សពាលឬទេនៅពេលដែលអ្នកជួលមួយទៀតបានរាយការណ៍ដល់ម្ចាស់ផ្ទះអំពីសកម្មភាពដែលមានជាប់ទាក់ទងនិងក្រុមមនុស្សពាល ដោយឱ្យសំបុត្រដំណឹងនិងសុំឱ្យធ្វើការស៊ើបអង្កេតទៅម្ចាស់ផ្ទះ ។ (ចូរមើល RCW 58.18.180 ដើម្បីរកការពន្យល់រក្សាៗក្បាយ ។)

**ការទទួលខុសត្រូវរបស់អ្នកជួល [RCW 59.18.130]**

**គេកំរិតឱ្យអ្នកជួលដើម្បី៖**

- បង់ថ្លៃជួលផ្ទះនិងថ្លៃទឹកភ្លើងអ្វីមួយដែលបានព្រមព្រៀងគ្នា ។
- គោរពតាមការកំរិតអ្វីមួយរបស់បទបញ្ជាទីក្រុង ខោនទី ឬរដ្ឋ ។
- រក្សាអាគារដែលជួលឱ្យស្អាតនិងមានអនាម័យ ។
- ចោលសំរាមត្រូវតាមរបៀបរបប ។
- បង់ថ្លៃសំរាប់ការរោលផ្សែងខ្មៅខ្លាំងដែលបណ្តាលដោយអ្នកជួល ។
- ប្រើប្រាស់ប្រព័ន្ធទឹក អគ្គិសនីនិងកំដៅឱ្យបានត្រឹមត្រូវតាមរបៀប ។

- កុំធ្វើឲ្យខូចទីលំនៅដោយរចនាប្រដោយការធ្លុះប្រហែល ។
- កុំឲ្យមាន "ការខូចខាត" (ដែលអាចធ្វើឲ្យខូចជាប់ដល់ផ្ទះសំបែង) ឬ "អ្វីៗដែលនាំវិវាទ" (វិវាទជាបង្កដល់ការប្រើផ្ទះសំបែងរបស់អ្នកជួលឯទៀត) ។
- ថែទាំប្រដាប់ឲ្យសញ្ញាពេលមានផ្សែងភ្លើងដោយរួមទាំងការផ្លាស់ថ្មី ។
- កុំផ្ដើមធ្វើសកម្មភាពនៅលើបរិវេណអាគារដែលអាចនឹងមានគ្រោះថ្នាក់ដល់សុវត្ថិភាពខាងរាងកាយរបស់ជនទៀតនៅលើបរិវេណអាគារហើយនិងដែលជាប់ទាក់ទងនឹងការដាល់គប់ដល់រាងកាយទៅលើជនម្នាក់ ឬការប្រើដោយខុសច្បាប់ទូរកាំភ្លើងឬអាវុធផ្ដាច់ជីវិតឯទៀតដែលបណ្ដាលឲ្យគេចាប់ចង ។ [RCW 59.18.352]
- នៅពេលដែលផ្ទះចេញ ចូររក្សាអាគារឲ្យមានលក្ខណៈនៅដូចពេលដែលអ្នកជួលចូលមកនៅ លើកលែងតែការសឹកនិងរំហែកធម្មតាចេញ ។

**អាកប្បកិរិយាគំរាមកំហែងដោយអ្នកជួលឬម្ចាស់ផ្ទះ [RCW 59.18.352 & .354]**

បើអ្នកជួលឬម្ចាស់គំរាមកំហែងអ្នកជួលឬម្ចាស់ទៀតដោយប្រើកាំភ្លើងឬអាវុធផ្ដាច់ជីវិតឯទៀត។ ហើយអ្នកជួលដែលគំរាមកំហែងគេនោះត្រូវបានចាប់ដោយសារការគំរាមកំហែង ម្ចាស់ផ្ទះអាចបញ្ជាបញ្ជូនអ្នកជួលរបស់អ្នកជួលដែលចំពោះគេនោះបាន (ថ្មីបើគេមិនគំរាមឲ្យម្ចាស់ផ្ទះធ្វើដូច្នោះក្តី) ។ បើម្ចាស់ផ្ទះមិនដាក់ប្តឹងបទឃោតឲ្យដោយខុសច្បាប់ទេ អ្នកជួលដែលត្រូវគេគំរាមកំហែងអាចធ្វើការឲ្យសំបុត្រដំណឹងនិងផ្លាស់ចេញដោយគ្មានការភ្នាក់ងារអ្វីដែលឆ្ងាយទៅតាមកិច្ចព្រមព្រៀងដូចឡើយ ។ បើម្ចាស់ផ្ទះគំរាមកំហែងអ្នកជួលនៅក្នុងកាលៈទេសៈស្រដៀងគ្នា អ្នកជួលអាចធ្វើការឲ្យសំបុត្រដំណឹងនិងផ្លាស់ចេញ ។ ក្នុងលក្ខណៈទាំងពីរយ៉ាង អ្នកជួលដែលត្រូវគេគំរាមកំហែង មិនចាំបាច់បង់ថ្លៃឈ្នួលសំរាប់រយៈពេលដែលនៅសល់បន្ទាប់ពីថ្ងៃចាកចេញទេ ហើយមានច្បាប់ទទួលប្រាក់សំណងមកវិញ តាមកិរិយាដើមចំពោះថ្លៃឈ្នួលណាដែលបង់ទុកជាមុន ។

**ការកែប្រែចំពោះកិច្ចព្រមព្រៀងជួលមួយខែសំរាប់មួយខែ**

ការនិយាយជាទូទៅ បើម្ចាស់ផ្ទះចង់កែប្រែលក្ខន្តិកៈដើមនៃកិច្ចព្រមព្រៀងជួលមួយខែសំរាប់មួយខែ ដូចជាការតម្លើងថ្លៃឈ្នួលឬកែប្រែក្រិត្យនិយមដើម គេត្រូវតែឲ្យសំបុត្រដំណឹងទៅអ្នកជួលយ៉ាងហោចណាស់ចំនួន 30 ថ្ងៃជាមុន ។ ការកែប្រែនេះអាចចូលជាធរមាននៅដើមនៃរយៈពេលជួលតែប៉ុណ្ណោះ (ថ្ងៃដែលត្រូវបង់ថ្លៃឈ្នួល) ។ សំបុត្រដំណឹងដែលតិចជាង 30 ថ្ងៃនឹងចូលជាធរមានសំរាប់រយៈពេលជួលជាបន្ទាប់ទៅទៀតតែប៉ុណ្ណោះ ។ បើម្ចាស់ផ្ទះប្រាថ្នាកែប្រែអាគារនេះទៅជាផ្ទះល្វែងដែលមានម្ចាស់ដោយខ្លួន គេត្រូវតែឲ្យសំបុត្រដំណឹងចំនួន 90 ថ្ងៃជាមុន ។ [RCW 59.18.200]

**ការកែប្រែចំពោះកិច្ចព្រមព្រៀងជួលរយៈពេលយូរ**

ក្នុងករណីភាគច្រើន នៅក្រោមកិច្ចសន្យានៃការជួលរយៈពេលយូរ ការកែប្រែនៅក្នុងកម្មវិធីពេលនៃការជួលរយៈពេលយូរមិនអាចធ្វើបានឡើយ លើកលែងតែម្ចាស់ផ្ទះនិងអ្នកជួលយល់ស្របចំពោះការកែប្រែដែលគេស្នើឡើងនោះ ។

**បើគេលក់ផ្ទះសំបែងនោះ**

ការលក់ផ្ទះសំបែងមិនបញ្ចប់កិច្ចព្រមព្រៀងជួលដោយស្វ័យប្រវត្តិឡើយ ។ នៅពេលដែលគេលក់អាគារដែលគេជួលនោះ គេត្រូវប្រាប់ឈ្មោះនិងអាសយដ្ឋានរបស់ម្ចាស់ផ្ទះថ្មីដល់អ្នកជួល តាមសំបុត្រដែលមានការធានាបញ្ជាក់ ឬតាមសំបុត្រនៅលើបរិវេណនោះដែលគេកែប្រែជាថ្មី ។ ប្រាក់កក់ទាំងអស់ដែលគេឲ្យទៅម្ចាស់ផ្ទះចាស់ត្រូវផ្ទេរទៅឲ្យម្ចាស់ផ្ទះថ្មីដែលត្រូវយកប្រាក់ទាំងនោះទៅដាក់ក្នុងគណនីធានាឬគណនីដែលជាភារកិច្ចទុកឲ្យលុះត្រាតែបានបំពេញត្រឹមត្រូវតាមលក្ខខណ្ឌ ទើបអាចដកចេញបាន ។ ម្ចាស់ផ្ទះថ្មីត្រូវតែប្រាប់ភ្នាក់ងារអំពីកន្លែងដែលទុកប្រាក់កក់នោះដល់អ្នកជួល ។

**របៀបដោះស្រាយបញ្ហាជួសជុល**

អ្នកជួលត្រូវតែបង់ទាន់ពេលវេលារៀបចំថ្លៃឈ្នួលរួមទាំងថ្លៃទឹកភ្លើងទាំងអស់ដែលអ្នកជួលបានយល់ព្រមបង់នៅក្នុងកិច្ចព្រមព្រៀងជួលនោះ មុននឹងអាចធ្វើតាមការដោះស្រាយណាមួយតាមផ្លូវច្បាប់បាន ដូចជាវិធីនៃការជួសជុលជាដើម ។ [RCW 59.18.080]

**សំបុត្រដំណឹងតាមច្បាប់គំរាម** [RCW 59.18.070] នៅពេលអ្វីមួយនៅក្នុងអាគារដែលគេជួលត្រូវការការជួសជុល ដំណាក់កាលទីមួយគឺអ្នកជួលត្រូវឲ្យសំបុត្រដំណឹងស្តីពីបញ្ហានោះទៅម្ចាស់ផ្ទះឬជនដែលយកថ្លៃឈ្នួល ។

សំបុត្រដំណឹងនេះត្រូវមានរួមទាំងអាសយដ្ឋាននិងលេខផ្ទះល្វែងដែលជួល ឈ្មោះរបស់ម្ចាស់ផ្ទះ បើស្គាល់ ហើយនិងសេចក្តីអធិប្បាយអំពីបញ្ហានោះ ។ ក្រោយពីបានឲ្យសំបុត្រដំណឹងហើយ អ្នកជួលត្រូវតែរង់ចាំតាមពេលដែលគេគំរាមសំរាប់ឲ្យម្ចាស់ផ្ទះចាប់ផ្តើមធ្វើការជួសជុល ។ ពេលរង់ចាំដែលគេគំរាម 24 ម៉ោងសំរាប់បញ្ហាគ្មានទឹកក្តៅ ឬទឹកត្រជាក់, កំដៅ, ប្រព័ន្ធស្រូម, ឬសំរាប់លក្ខណៈដែលនឹងមានគ្រោះថ្នាក់ដល់ជីវិត ។ 72 ម៉ោងសំរាប់ការជួសជុលទូរទឹកកក, ជើងក្រាននិងឡប្រើអគ្គិសនី, ឬគ្រឿងបំពង់ទឹកដែលផ្តល់ឲ្យដោយម្ចាស់ផ្ទះ ។ ដប់ថ្ងៃសំរាប់ការជួសជុលឯទៀតទាំងអស់ ។

**វិធីផ្សេងៗតាមការរើសយករបស់អ្នកជួល** [RCW 59.18.090] បើការជួសជុលមិនចាប់ផ្តើមក្នុងរវាងពេលរង់ចាំដែលគេគំរាមទេ ហើយបើអ្នកជួលបានបង់ថ្លៃឈ្នួលនិងថ្លៃទឹកភ្លើងតាមពេលវេលាទាំងអស់ គេអាចប្រើវិធីដូចតទៅនេះបាន៖

- 1) អ្នកជួលអាចឲ្យសំបុត្រដំណឹងទៅម្ចាស់ផ្ទះ ហើយផ្លាស់ចេញភ្នាក់ងារបាន ។ អ្នកជួលមានច្បាប់ទទួលថ្លៃឈ្នួលផ្ទះរបស់គេមកវិញតាមកិរិយាដើម រួមទាំងប្រាក់កក់ដែលពួកគេត្រូវបានមកវិញតាមធម្មតា ។
- 2) ការប្តឹងផ្តល់ឬការរកអាជ្ញាធរកាត់កិច្ចការត្រូវគេប្រើដើម្បីដោះស្រាយទំនាស់នេះ ។
- 3) អ្នកជួលអាចជួលគេធ្វើការជួសជុល ។ ក្នុងកាលៈទេសៈជាច្រើន អ្នកជួលអាចធ្វើកិច្ចការនេះសំរេចហើយនិងបន្ទាប់មកកាត់យកថ្លៃនោះពីថ្លៃឈ្នួលផ្ទះ ។ [RCW 59.18.100] (វិធីការនេះមិនអាចត្រូវគេប្រើដើម្បីបង្ខំម្ចាស់ផ្ទះឲ្យផ្តល់បង់សំរាប់ឲ្យបានគ្រប់គ្រាន់ឡើយ) ។

**កំណត់សំគាល់សំខាន់៖** បើការជួសជុលនោះជាការជួសជុលដែលមានការគំរាមពេលរង់ចាំចំនួនដប់ថ្ងៃ អ្នកជួលមិនអាចទាក់ទងធ្វើការជួសជុលនោះទេ ត្រូវចាំទាល់តែគ្រប់ដប់ថ្ងៃក្រោយពីម្ចាស់ផ្ទះបានទទួលសំបុត្រដំណឹងរួចហើយ ឬគ្រប់ប្រាំថ្ងៃក្រោយពេលដែលម្ចាស់ផ្ទះបានទទួលការស្នូនគំរាមនៃការជួសជុល រឿងណាមួយដែលកើតក្រោយគេ ។ ដើម្បីធ្វើតាមវិធីការនេះ អ្នកជួលត្រូវតែ ដាក់ជូនការស្នូនគំរាមនៃការជួសជុលដោយត្រឹមត្រូវដែលបានមកពីជនប្រកបរបរនេះដោយមានច្បាប់អនុញ្ញាតទៅឲ្យម្ចាស់ផ្ទះ បើគេគំរាមឲ្យមានការស្នូនគំរាមជនបែបនេះ ។ បន្ទាប់ពីជុតពេលរង់ចាំហើយ អ្នកជួលអាចទាក់ទងធ្វើកិច្ចសន្យាជាមួយអ្នកដែលមើលការថែទាំជាងគេបំផុតដើម្បីធ្វើការជួសជុលនេះ ។ ក្រោយពីការជួសជុលបានធ្វើរួច អ្នកជួលបង់ប្រាក់ឲ្យជនប្រកបរបរនេះ ហើយនិងកាត់យកថ្លៃនោះពីថ្លៃឈ្នួលផ្ទះ ។ គេត្រូវផ្តល់ឱកាសឲ្យម្ចាស់ផ្ទះធ្វើការត្រួតពិនិត្យមើលកិច្ចការនោះ ។ គំរាមនៃការជួសជុលនិមួយៗមិនអាចមានចំនួនលើសពីថ្លៃឈ្នួលសំរាប់មួយខែឡើយ ។ ថ្លៃនៃការជួសជុលសារុបមិនអាចមានចំនួនលើសពីថ្លៃឈ្នួលសំរាប់ពីរខែក្នុងកម្មវិធីពេល 12 ខែឡើយ ។

បើគេត្រូវធ្វើការជួសជុលធំដុំដែលប៉ះពាល់ដល់អ្នកជួលមួយចំនួន អ្នកជួលទាំងនោះអាចចូលរួមគ្នា ធ្វើតាមវិធីការត្រឹមត្រូវដើម្បីធ្វើការជួសជុលឲ្យរួច ។ បន្ទាប់មកអ្នកជួលនិមួយៗអាចកាត់យកថ្លៃជួសជុលមួយចំណែកពីថ្លៃឈ្នួលផ្ទះរបស់គេរៀងខ្លួនបាន ។

- 4) អ្នកជួលអាចធ្វើការជួសជុលនិងកាត់យកថ្លៃជួសជុលនោះពីថ្លៃឈ្នួលផ្ទះបាន បើកិច្ចការនេះមិនគំរាមឲ្យផ្តល់ពីជនប្រកបរបរនេះដោយមានច្បាប់អនុញ្ញាតឬមាន

ចុះក្នុងបញ្ជីទេ ។ គេធ្វើតាមវិធីការដូចគ្នានឹងខទី (2) ខាងលើដែរ ។ ទោះយ៉ាងនេះក្តី កិច្ចការរបស់អង្គការជួលដីក៏ចំនួនពាក់កណ្តាលនៃថ្លៃឈ្នួលសំរាប់មួយខែ ។

5) ថ្លៃឈ្នួលផ្ទះនៅក្នុងគណនីនៃភាគីទីបីដែលដែលគេអាចបើកយកបានលុះត្រាតែបំពេញតាមលក្ខខណ្ឌរួចហើយ - នៅក្រោយសំបុត្រដំណឹងនៃលក្ខណៈខូចខាតនៅក្រោយការយល់ព្រមពីការខូចខាតត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់រដ្ឋាភិបាល ហើយនិងនៅក្រោយពេលដែលបានកន្លងផុត អ្នកជួលអាចដាក់ថ្លៃឈ្នួលប្រចាំខែរបស់គេក្នុងគណនីនៃភាគីទីបីដែលដែលគេអាចបើកយកបានលុះត្រាតែបំពេញតាមលក្ខខណ្ឌរួចហើយ ។ ដើម្បីរក្សាផ្ទះនៃច្បាប់ (RCW 59.18) នេះ ចូរសរសេរទៅអ្នកកែប្រែប្រព័ន្ធច្បាប់ ឬពិគ្រោះយោបល់ជាមួយមេធាវីរបស់អ្នក ។

**អំពើខុសច្បាប់របស់ម្ចាស់ផ្ទះ**

**ការចាក់សោរចោល** [RCW 59.18.290] ច្បាប់ហាមឃាត់ម្ចាស់ផ្ទះមិនឱ្យប្តូរសោរ, បន្ទុយសោរថ្មី, ឬប្រើមិនដូច្នោះទេ ធ្វើឱ្យអ្នកជួលមិនអាចប្រើសោរនិងកូនសោរបានតាមធម្មតា ។ ទោះបីជាអ្នកជួលមិនទាន់បង់ថ្លៃឈ្នួលផ្ទះនោះក្តី ការចាក់សោរចោលបែបនេះគឺខុសច្បាប់ ។

អ្នកជួលដែលត្រូវគេចាក់សោរចោលមិនឱ្យចូលបាន អាចប្តឹងតាមច្បាប់តុលាការដើម្បីទទួលបានការចេញចូលឡើងវិញបាន ។ រដ្ឋាភិបាលតាមតំបន់ខ្លះក៏មានច្បាប់ប្រឆាំងជាមួយការចាក់សោរមិនឱ្យចូលនេះដែរ ហើយអាចជួយអ្នកជួលដែលត្រូវគេចាក់សោរមិនឱ្យចូលលំនៅបានពីព្រោះតែថ្លៃឈ្នួលផ្ទះនេះ ។

**ការបិទទឹកភ្លើង** [RCW 59.18.300] ម្ចាស់ផ្ទះមិនអាចបិទទឹកភ្លើងឬបង្ខំអ្នកជួលឱ្យផ្លាស់ចេញដោយសារតែអ្នកជួលមិនទាន់បង់ថ្លៃឈ្នួលផ្ទះឡើយ ។ បើទឹកភ្លើងត្រូវម្ចាស់ផ្ទះបិទ មុនដំបូងអ្នកជួលត្រូវសាកសួរក្រុមហ៊ុនទឹកភ្លើងដើម្បីឱ្យដឹងថាគេអាចកត្តាបិទទឹកភ្លើងនោះឡើងវិញបានឬទេ ។ បើការបិទទឹកភ្លើងនេះហើញជាជាការខុសច្បាប់ អ្នកជួលអាចប្តឹងតាមច្បាប់តុលាការបាន ។ បើអ្នកជួលឈ្នះនៅក្នុងតុលាការចៅក្រមអាចយល់ព្រមឱ្យអ្នកជួលរូបនោះចំនួន \$100 ក្នុងមួយថ្ងៃសំរាប់ពេលដែលគ្មានកិច្ចបំរើខាងទឹកភ្លើង ព្រមទាំងថ្លៃឈ្នួលមេធាវីផងដែរ ។

**ការយកទ្រព្យសម្បត្តិរបស់អ្នកជួល** - [RCW 59.18.310] ច្បាប់អនុញ្ញាតឱ្យម្ចាស់ផ្ទះយកទ្រព្យសម្បត្តិរបស់អ្នកជួលនៅពេលដែលមានការបោះបង់ចោលតែប៉ុណ្ណោះ ។ ខំចង់ពិការវិបល្លាសយកទ្រព្យសម្បត្តិរបស់អ្នកជួលនៅក្នុងកិច្ចព្រមព្រៀងដែលអនុញ្ញាតឱ្យម្ចាស់ផ្ទះយកទ្រព្យសម្បត្តិរបស់អ្នកជួលនៅក្នុងស្ថានភាពឯទៀត គឺមិនយកជាការទេ ។ បើម្ចាស់ផ្ទះពិតជាបានយកទ្រព្យសម្បត្តិរបស់អ្នកជួលដោយខុសច្បាប់មែន អ្នកជួលអាចទាក់ទងដោះស្រាយជាមួយម្ចាស់ផ្ទះជាមុន ។ បើធ្វើដូច្នោះមិនបានជោគជ័យទេ គេអាចប្តឹងប្តឹងសំណុំរឿង ។ បើទ្រព្យសម្បត្តិនោះមិនបានឱ្យទៅម្ចាស់វិញទេ បន្ទាប់ពីគេបានឱ្យសំបុត្រសំណូមពរទៅម្ចាស់ផ្ទះ តុលាការអាចដាក់បញ្ជាឱ្យម្ចាស់ផ្ទះបង់ប្រាក់ទៅឱ្យ អ្នកជួលរហូតដល់ \$100 ក្នុងមួយថ្ងៃតាមពេលដែលគេទុកទ្រព្យសម្បត្តិនោះ - រហូតដល់ចំនួនសារុបទាំងអស់ \$1,000 ។ [RCW 59.18.230(4)]

**ការជួលទ្រព្យដែលជាប់ទោស** - [RCW 59.18.085] ម្ចាស់ផ្ទះមិនអាចជួលអាគារដែលជាប់ទោស ឬចូលរស់នៅដោយខុសច្បាប់ដោយសារការបានល្មើសជាមួយប្រព័ន្ធច្បាប់ដែលមិនកែប្រែ ។ គេអាចចាប់ឱ្យម្ចាស់ផ្ទះទទួលខុសត្រូវសងថ្លៃឈ្នួលសំរាប់ពេលបីខែ ឬថ្លៃដីមួយខែមួយជាថ្មី ថ្លៃណាមួយដែលច្រើនជាងគេ ព្រមទាំងថ្លៃនានានិងឈ្នួលមេធាវីសំរាប់រៀងក្តីចំពោះការចេញសេចក្តីទ្រព្យសម្បត្តិនោះ ។

**អំពើសងសឹក** - [RCW 59.18.240 -.250] បើអ្នកជួលអនុវត្តសិទ្ធិតាមច្បាប់ ដូចជាការប្តឹងទៅអាជ្ញាធររដ្ឋាភិបាល ឬការកាត់យកថ្លៃស្របស្រួលជាដើម ច្បាប់ហាមមិនឱ្យម្ចាស់ផ្ទះធ្វើអំពើសងសឹកឡើយ ។ ឧទាហរណ៍នៃអំពើសងសឹកគឺ ការតម្កើងថ្លៃឈ្នួលការបន្ថយកិច្ចបំរើដែលផ្តល់ឱ្យអ្នកជួល ឬការរដ្ឋឱ្យអ្នកជួលចេញ ។ ជាដំបូង ច្បាប់សន្មតថាដំណាក់ទាំងនេះជាការសងសឹក បើកើតឡើងក្នុងរវាង 90 ថ្ងៃនៅក្រោយអំពើរបស់អ្នកជួល លើកលែងតែក្នុងរបៀបអ្វីមួយដែលអ្នកជួលធ្វើល្មើសជាមួយ

លក្ខន្តិកៈនោះ នៅពេលដែលគេបានទទួលការកែប្រែនោះ ។ បើបញ្ហានេះត្រូវគេនាំយកទៅតុលាការ ហើយចៅក្រមរកឃើញថាអ្នកជួលឈ្នះ ម្ចាស់ផ្ទះអាចត្រូវគេបញ្ជាឱ្យកែត្រឡប់អំពើដែលបានធ្វើដើម្បីសងសឹកនោះទៅវិញ ព្រមទាំងបង់ថ្លៃដីមួយខែដែលមានចំពោះអ្នកជួល ហើយនិងបង់ថ្លៃមេធាវីរបស់អ្នកជួល ។

**ការបញ្ចប់កិច្ចព្រមព្រៀង**

**សំបុត្រដំណឹងត្រឹមត្រូវដើម្បីចាកចេញសំរាប់កិច្ចសន្យាជួលរយៈពេលយូរ** - បើអ្នកជួលផ្លាស់ចេញនៅពេលចប់រយៈពេលនៃការជួលរយៈពេលយូរ ក្នុងកាលៈទេសៈភាគច្រើនគេមិនចាំបាច់ឱ្យសំបុត្រដំណឹងទៅម្ចាស់ផ្ទះឡើយ ។ ទោះយ៉ាងនេះក្តី គេត្រូវពិគ្រោះមើលកិច្ចសន្យាជួលរយៈពេលយូរ ដើម្បីឱ្យដឹងប្រាកដថាគេមិនគួរឱ្យមានសំបុត្រដំណឹងជាផ្លូវការទេ ។ បើអ្នកជួលរស់នៅហួសរយៈពេលនៃកិច្ចសន្យាជួលរយៈពេលយូរ ហើយម្ចាស់ផ្ទះយល់ព្រមយកថ្លៃឈ្នួលសំរាប់ខែបន្ទាប់ ពេលនោះគេសន្មតថាអ្នកជួលស្ថិតនៅក្រោមកិច្ចព្រមព្រៀងជួលមួយខែសំរាប់មួយខែ ។

អ្នកជួលដែលចាកចេញនៅមុនពេលចប់កិច្ចសន្យាជួលរយៈពេលយូរ មានការទទួលខុសត្រូវក្នុងការបង់ថ្លៃឈ្នួលសំរាប់រយៈពេលដែលនៅសល់របស់កិច្ចសន្យាជួលរយៈពេលយូរនោះ ។ ទោះយ៉ាងនេះក្តី ម្ចាស់ផ្ទះត្រូវតែធ្វើការប្រឹងប្រែងដើម្បីជួលអាគារនោះជាថ្មីតាមតម្លៃសមរម្យ ។ បើគេមិនបានធ្វើកិច្ចការនេះទេ គេមិនអាចឱ្យអ្នកជួលទទួលរ៉ាប់រងសងថ្លៃឈ្នួលផ្ទះដែលលើសពីរយៈពេលដែលសមហេតុផលឡើយ ។

**សំបុត្រដំណឹងដើម្បីចាកចេញសំរាប់កិច្ចព្រមព្រៀងជួលមួយខែសំរាប់មួយខែ** - នៅពេលដែលអ្នកជួលចង់បញ្ចប់កិច្ចព្រមព្រៀងជួលមួយខែសំរាប់មួយខែ គេត្រូវតែឱ្យដំណឹងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរដល់ម្ចាស់ផ្ទះ ។

សំបុត្រដំណឹងនោះត្រូវតែបានគេទទួលយ៉ាងហោចណាស់ 20 ថ្ងៃមុនពេលចប់រយៈពេលនៃការជួល (នៅមុនថ្ងៃត្រូវបង់ថ្លៃឈ្នួលផ្ទះ) ។ គេមិនគិតថ្លៃដែលសំបុត្រដំណឹងនេះត្រូវគេយកទៅដល់ទេ ។ ម្ចាស់ផ្ទះមិនអាចគំរុះអ្នកជួលម្នាក់ឱ្យផ្តល់សំបុត្រដំណឹងដែលលើសពី 20 ថ្ងៃទេនៅពេលផ្លាស់ចេញ ។ នៅពេលម្ចាស់ផ្ទះចង់ឱ្យអ្នកជួលមួយខែសំរាប់មួយខែផ្លាស់ចេញ គេគួរឱ្យចេញសំបុត្រដំណឹងចំនួន 20 ថ្ងៃជាមុន ។ បើអ្នកជួលផ្លាស់ចេញដោយគ្មានសំបុត្រដំណឹងត្រឹមត្រូវទេ ច្បាប់ចែងថាអ្នកជួលមានការរ៉ាប់រងសងថ្លៃឈ្នួលសំរាប់ពេលដែលគិតជាងគេនេះ 30 ថ្ងៃចាប់ពីថ្ងៃដែលត្រូវបង់ថ្លៃឈ្នួលបន្ទាប់ ឬ 30 ថ្ងៃចាប់ពីថ្ងៃដែលម្ចាស់ផ្ទះដឹងថាអ្នកជួលផ្លាស់ចេញ ។ ទោះយ៉ាងនេះក្តី ម្ចាស់ផ្ទះមានភារៈកិច្ចព្រមព្រៀងស្វែងរកអ្នកជួលថ្មី ។ បើទីលំនៅនោះត្រូវគេជួលមុនពេលចប់ពេល 30 ថ្ងៃ អ្នកជួលចាស់ត្រូវបង់ថ្លៃឈ្នួលរហូតដល់ថ្ងៃដែលអ្នកជួលថ្មីចាប់ផ្តើមបង់ថ្លៃឈ្នួលតែប៉ុណ្ណោះ ។

**ការឱ្យប្រាក់កក់ទៅវិញ [RCW 59.18.280]**

នៅក្រោយពេលអ្នកជួលផ្លាស់ចេញ ម្ចាស់ផ្ទះមានពេល 14 ថ្ងៃដើម្បីឱ្យប្រាក់កក់ទៅអ្នកជួលវិញ ហើយនិងឱ្យសំបុត្ររបាយការណ៍អំពីហេតុអ្វីទើបប្រាក់ទាំងអស់ប្រាក់ភាគខ្លះត្រូវគេរក្សាទុក ។ សូមទទួលបានអ្នកជួលឱ្យទុកអស់យ៉ាងដ្ឋាននៃកន្លែងដែលនឹងទៅរស់នៅជាមួយម្ចាស់ផ្ទះ នៅពេលផ្លាស់ចេញ ។

តាមច្បាប់ គេត្រូវរៀបចំអាគារដែលសំរាប់ជួលនោះឱ្យមានលក្ខណៈដូចនៅពេលដែលអ្នកជួលចូលមកនៅ លើកលែងតែការសិក្សានិងរំហែកធម្មតា ។ គេមិនអាចប្រើប្រាក់កក់ដើម្បីបង់ថ្លៃការសិក្សានិងរំហែកធម្មតា ឬការខូចខាតដែលមានរួចហើយនៅពេលដែលអ្នកជួលចូលមកនៅឡើយ ។

ម្ចាស់ផ្ទះត្រូវគោរពតាមច្បាប់បើថ្ងៃបង់, សេចក្តីថ្លែងដែលគេគំរុះ ឬទាំងពីរយ៉ាងត្រូវបានគេដាក់ចូលទៅក្នុងសំបុត្រប្រៃសណីយ៍របស់សហរដ្ឋអាមេរិកដោយមានបិទតែម្នាក់ទីមួយ ក្នុងកម្រង 14 ថ្ងៃ ។ បើអ្នកជួលនាំម្ចាស់ផ្ទះទៅតុលាការ ហើយត្រូវកាត់សេចក្តីថាម្ចាស់ផ្ទះមិនឱ្យសំបុត្ររបាយការណ៍ប្រាក់កក់ទៅអ្នកជួលវិញដោយចេតនា តុលាការអាចយល់ព្រមឱ្យដីមួយខែដល់អ្នកជួលរហូតស្មើចំនួនពីរដងនៃចំនួនប្រាក់កក់ ។

**ការដេញចេញ**

**សំរាប់ការមិនបង់ថ្លៃឈ្នួលផ្ទះ** - បើអ្នកជួលមិនបានបង់ឈ្នួលសូម្បីមួយថ្ងៃមុនថ្ងៃដែលត្រូវបង់ទេ ម្ចាស់ផ្ទះអាចដេញសំបុត្រដំណឹងចំនួនពេលបីថ្ងៃដើម្បីប្រាប់ឲ្យបង់ បើមិនដូច្នោះទេត្រូវផ្លាស់ចេញ ។ បើអ្នកជួលបង់ថ្លៃឈ្នួលត្រូវបង់ទាំងអស់ក្នុងរវាងបីថ្ងៃ ម្ចាស់ផ្ទះត្រូវតែទទួលប្រាក់បង់នោះហើយមិនអាចដេញអ្នកជួលចេញទេ ។ គេមិនគំរូវឲ្យម្ចាស់ផ្ទះយល់ព្រមទទួលប្រាក់បង់ភាគខ្លះឡើយ ។ [RCW 59.12.030, 59.18.115(5)]

**សំរាប់ការមិនគោរពតាមលក្ខន្តិកៈនៃកិច្ចព្រមព្រៀងជួល** - បើអ្នកជួលមិនគោរពតាមលក្ខន្តិកៈនៃកិច្ចព្រមព្រៀងជួលទេ (ឧទាហរណ៍ ចិញ្ចឹមឆ្មារ នៅពេលដែលកិច្ចព្រមព្រៀងបញ្ជាក់ថាមិនអនុញ្ញាតឲ្យមានសត្វចិញ្ចឹមលេងទេ) ម្ចាស់ផ្ទះអាចឲ្យសំបុត្រដំណឹងទុកពេលដប់ថ្ងៃដើម្បីឲ្យគោរពតាម បើមិនដូច្នោះទេត្រូវផ្លាស់ចេញ ។ បើអ្នកជួលដោះស្រាយបញ្ហានោះជាទិពេញចិត្តក្នុងកម្មវិធីពេលនោះ ម្ចាស់ផ្ទះមិនអាចបន្តវិធានការដេញចេញនោះទៀតទេ ។

**សំរាប់ការបង្កើត "ការខូចខាតឬការរុករានខ្លាំង"** - បើអ្នកជួលបំផ្លាញទ្រព្យសម្បត្តិរបស់ម្ចាស់ផ្ទះ ប្រើទិបរិវេណអាការសំរាប់សកម្មភាពខុសច្បាប់ដោយរួមទាំងសកម្មភាពទាក់ទងជាមួយក្រុមគ្រួសារឬជំនួញ ធ្វើឲ្យខូចតម្លៃរបស់ទ្រព្យសម្បត្តិនោះ ឬវិវាទដល់ការប្រើទ្រព្យសម្បត្តិរបស់អ្នកជួលទៀត ម្ចាស់ផ្ទះអាចដេញសំបុត្រដំណឹងទុកពេលបីថ្ងៃដើម្បីឲ្យផ្លាស់ចេញ ។ អ្នកជួលត្រូវតែផ្លាស់ចេញបន្ទាប់ពីបានទទួលសំបុត្រដំណឹងប្រភេទនេះ ។ គ្មានច្រកដើម្បីស្នាក់នៅនិងកែតម្រូវបញ្ហានេះឡើយ ។

**ដោយគ្មានមូលហេតុ** - លើកលែងតែនៅក្នុងក្រុងស្បែកអាកូល ម្ចាស់ផ្ទះអាចបណ្តេញអ្នកជួលមួយខែសំរាប់មួយខែដោយគ្មានមូលហេតុ ឬថ្ងៃបញ្ជាក់ពីហេតុផលពិសេសអ្វីឡើយ ដរាបណាការបណ្តេញនោះមិនមែនជាការប្រកាន់ប៉ាន់រាជសាសន៍ឬការសងសឹក ។

បើម្ចាស់ផ្ទះចង់ឲ្យអ្នកជួលផ្លាស់ចេញហើយមិនឲ្យហេតុផល គេត្រូវតែឲ្យសំបុត្រដំណឹងទុកពេល 20 ថ្ងៃដើម្បីចាកចេញ ។ អ្នកជួលនោះត្រូវតែទទួលសំបុត្រដំណឹងនេះយ៉ាងហោចណាស់ 20 ថ្ងៃមុនថ្ងៃដែលត្រូវបង់ថ្លៃឈ្នួល ។ គេអាចគំរូវឲ្យអ្នកជួលនោះផ្លាស់ចេញនៅថ្ងៃណាចំរយៈពេលនៃការជួល (នៅមុនថ្ងៃត្រូវបង់ថ្លៃឈ្នួលផ្ទះ) តែប៉ុណ្ណោះ ។ ធម្មតា គេមិនអាចប្រើសំបុត្រដំណឹងសំរាប់ពេល 20 ថ្ងៃទេ បើអ្នកជួលបានចុះហត្ថលេខាលើកិច្ចសន្យាជួលរយៈពេលយូរ ។ ចូរមើលឯកសារនៃការជួលឲ្យច្បាស់លាស់ដើម្បីកំណត់ថាគេអាចបញ្ចប់កិច្ចសន្យាជួលរយៈពេលយូរតាមវិធីនេះបានឬទេ ។

ដើម្បីឲ្យម្ចាស់ផ្ទះអាចធ្វើការប្តឹងផ្តល់តាមច្បាប់ប្រឆាំងទល់នឹងអ្នកជួលដែលមិនព្រមផ្លាស់ចេញ គេត្រូវតែឲ្យសំបុត្រដំណឹងដោយយោងទៅតាមច្បាប់នៃការក្រាញនៅដោយខុសច្បាប់ (RCW 59.12.040) ។

បើអ្នកជួលបន្តការរស់នៅកន្លែងជួលនោះដោយធ្វើល្មើសជាមួយសំបុត្រដំណឹងឲ្យចាកចេញ ពេលនោះម្ចាស់ផ្ទះត្រូវតែឡើងក្តីដើម្បីចាប់ផ្តើមការប្តឹងដែលគេហៅថា "ការក្រាញនៅដោយខុសច្បាប់" ។ បើតុលាការកាត់សេចក្តីឲ្យម្ចាស់ផ្ទះឈ្នះ នាយកម្រួតនឹងត្រូវគេចាត់ឲ្យទៅដេញអ្នកជួលចេញពីអគារជួល បើអ្នកជួលមិនផ្លាស់ចេញដោយស្ម័គ្រចិត្តទេ ។ វិធីស្របច្បាប់តែមួយសំរាប់ម្ចាស់ផ្ទះយកអ្នកជួលចេញត្រង់ពីអគារគឺធ្វើទៅតាមរយៈតុលាការហើយនិងការិយាល័យតម្រួត ។

**ការបោះបង់ចោល [RCW 59.18.310, 59.18.312]**

តាមច្បាប់ ការបោះបង់ចោលកើតឡើងនៅពេលដែលអ្នកជួលមានការយឺតយូរក្នុងការបង់ថ្លៃឈ្នួល ហើយនិងបានបញ្ជាក់ច្បាស់លាស់ដោយពាក្យឬដោយអំពើថាមិនបន្តការស្នាក់នៅក្នុងអគារដែលជួលនោះតទៅទៀតទេ ។

នៅពេលដែលអគារដែលជួលនោះត្រូវគេបោះបង់ចោល ម្ចាស់ផ្ទះអាចចូលក្នុងអគារបាន ហើយដកយកទ្រព្យសម្បត្តិដែលគេបោះបង់ចោលណាមួយចេញ ។ គេ

ត្រូវទុកទ្រព្យនោះនៅក្នុងកន្លែងគត់មកល្អសមរម្យ ។ គេត្រូវតែធ្វើសំបុត្រដំណឹងទៅឲ្យអ្នកជួល ដោយប្រាប់ពីកន្លែងដែលគេកំពុងទុកទ្រព្យនោះនិងពេលណាដែលគេនឹងលក់ទ្រព្យនោះ ។ បើម្ចាស់ផ្ទះគ្មានអស់យ៉ាងដ្ឋានថ្មីរបស់អ្នកជួលទេ គេគួរធ្វើសំបុត្រដំណឹង ទៅកាន់អស់យ៉ាងដ្ឋានដែលបានជួលដើម្បីឲ្យក្រសួងប្រៃសណីយ៍សហរដ្ឋអាមេរិកអាចបញ្ជូនបន្តទៅទៀតបាន ។

រយៈពេលយូរឬនូវដែលម្ចាស់ផ្ទះត្រូវដំណើរការនឹងលក់ទ្រព្យសម្បត្តិដែលបោះបង់ចោលនោះគឺយោងលើតម្លៃរបស់វា ។ បើតម្លៃសារុបរបស់ទ្រព្យនោះតិចជាង \$50 ម្ចាស់ផ្ទះត្រូវតែធ្វើសំបុត្រដំណឹងមួយស្តីអំពីការលក់នោះទៅឲ្យអ្នកជួល ហើយបន្ទាប់មកត្រូវដំណើរការចំនួនប្រាំថ្ងៃ ។ គេមិនអាចលក់រូបថតគ្រួសារ វត្ថុអនុស្សាវរីយ៍ និងក្រដាសស្នាមផ្ទាល់ខ្លួនទេ លុះត្រាតែបាន 45 ថ្ងៃបន្ទាប់ពីម្ចាស់ផ្ទះធ្វើសំបុត្រដំណឹងអំពីការបោះបង់ចោលនេះ ។

បើតម្លៃសារុបរបស់ទ្រព្យនោះលើសពី \$50 ម្ចាស់ផ្ទះត្រូវតែធ្វើសំបុត្រដំណឹងមួយស្តីអំពីការលក់នោះទៅឲ្យអ្នកជួល ហើយបន្ទាប់មកត្រូវដំណើរការចំនួន 45 ថ្ងៃ ។ គេអាចលក់ក្រដាសស្នាមផ្ទាល់ខ្លួន រូបថតគ្រួសារ និងវត្ថុអនុស្សាវរីយ៍នៅពេលដំណាលគ្នាជាមួយទ្រព្យសម្បត្តិទៀត ។

ប្រាក់ដែលបានមកពីការលក់ទ្រព្យសម្បត្តិនេះគឺសំរាប់ជាសំណងចំពោះប្រាក់ដែលដំណាក់ម្ចាស់ផ្ទះ ដូចជាថ្លៃឈ្នួលមិនបានបង់ ហើយនិងតម្លៃនៃការទុកដាក់និងការលក់ដូរទ្រព្យសម្បត្តិនេះ ។ បើមានប្រាក់អ្វីនៅសល់ ម្ចាស់ផ្ទះត្រូវរក្សាវាទុកឲ្យអ្នកជួលចំនួនមួយឆ្នាំ ។ បើគេមិនមកទាមទារនៅក្នុងកម្មវិធីពេលនោះទេ វានឹងក្លាយទៅជាប្រាក់របស់ម្ចាស់ផ្ទះ ។

បើម្ចាស់ផ្ទះយកទ្រព្យសម្បត្តិរបស់អ្នកជួល ហើយក្រោយមកទៀត តុលាការកំណត់ថាគ្មានការបោះបង់ចោលពិតប្រាកដទេនោះ គេអាចដេញដីកាបញ្ជាឲ្យម្ចាស់ផ្ទះសងទៅអ្នកជួលសំរាប់ការបាត់បង់ទ្រព្យនោះ ព្រមទាំងបង់ថ្លៃតុលាការនិងថ្លៃមេធាវីផងដែរ ។ នៅក្នុងកម្មវិធីពេល 14 ថ្ងៃបន្ទាប់ពីដំណើរការបោះបង់ទ្រព្យចោល ម្ចាស់ផ្ទះទទួលខុសត្រូវក្នុងការឲ្យប្រាក់កំរប់របស់អ្នកជួលទៅវិញប្រមួយកំរិតសំបុត្ររបាយការណ៍ពីហេតុអ្វីបានជាគេនឹងរក្សាទុកប្រាក់កំរប់នោះ ។



## ចូររក្សាទីលំនៅរបស់អ្នក

សូមរាយការណ៍វត្តមាននេះដែលត្រូវការការជួសជុល  
 ទៅអ្នកចាត់ចែងការផ្ទះល្វែងរបស់អ្នក៖

(ត្រូវប្រាប់បញ្ហានៅខាងក្រោម ហើយបញ្ជូនទៅឲ្យអ្នកចាត់ការវិញជាបន្ទាន់)

ក្បាលម៉ាស៊ីនទឹកលេច/ស្រក់

បង្គន់ហ្សេរទឹក

ការចាស់ទ្រុឌទ្រោមនៃការវត្តធាតុសំរាប់បិទមិនឲ្យជ្រាបទឹករបស់អាងដូតទឹក

ស្មៅ/ផ្សិតដុះនៅលើជញ្ជាំងឬនៅក្បែរប្រព័ន្ធទឹក

ទ្វារគីងពិបាកបើក

ការកើតច្រើនឡើងនៃ ស្រមោច, ក្រឡាត, សត្វល្អិតត្រីប្រាក់, សត្វកកេរ ។ល។

បង្គួចឬជញ្ជាំងមានតំណក់ទឹក (ការបញ្ជាក់អំពីសំណើមច្រើនហួសកំរិត)

ក្លិនចម្លែកចេញមកពីវត្តពុកស្អុយរលួយ

គ្រឿងប្រើប្រាស់ឬគ្រឿងអគ្គិសនីមិនដើរល្អ

បញ្ហាផ្សេងទៀត៖ \_\_\_\_\_

បើអ្នកមិនទទួលបានទទួលការពិនិត្យមើលឬការជួសជុលដែលគេកំណត់ពេលក្នុងរវាងប្រាំពីរថ្ងៃទេ សូមទូរស័ព្ទទៅអ្នក  
 ចាត់ការតាមលេខ៖ \_\_\_\_\_

សូមអរគុណ!

ក្រុមអាការផ្ទះល្វែងលេខ៖ \_\_\_\_\_ ឈ្មោះរបស់អ្នកជួល៖ \_\_\_\_\_

ឈ្មោះអាការៈ៖ \_\_\_\_\_ លេខទូរស័ព្ទរបស់អ្នកជួល៖ \_\_\_\_\_

## DCLU និងផ្លាស់កន្លែង!